

**Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

# Casa diseñada a medida por un arquitecto para un alto nivel de vida cerca de Fauler See

**Número de propiedad: 25071045**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 1.299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 952 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25071045	Precio de compra	1.299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 320 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1997	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	112.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.08.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Una primera impresión

Descubra una casa única, meticulosamente cuidada y diseñada por un arquitecto, con una zona de bienestar que incluye una piscina cubierta y un jardín orientado al sur. Esta casa adosada, impecablemente cuidada, ofrece una experiencia de vida única en aproximadamente 210 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Finalizada en 1997, la casa impresiona por su fachada de alta calidad con elegantes elementos de ladrillo y su diseño interior único. La arquitectura luminosa y los amplios ventanales crean un ambiente abierto y acogedor en sus cuatro estancias tipo galería. El número de habitaciones se puede ampliar mediante la división de las zonas de estar individuales. Un vestíbulo independiente y la entrada, pasando por el trastero, conducen al salón-comedor central. Este espacio ofrece amplio margen para las preferencias personales de diseño y es un lugar de encuentro ideal para familiares y amigos. La calefacción por suelo radiante proporciona una calidez confortable en toda la propiedad, contribuyendo a un ambiente acogedor. Las características de alta gama también incluyen suelos de parquet de primera calidad, que realzan el carácter elegante de la casa. En la planta baja se encuentra la cocina con acceso directo a la cochera, un baño de invitados con ducha y un estudio/dormitorio adicional. Una espaciosa escalera conduce a la planta superior, que ofrece un amplio espacio con un dormitorio y un vestidor. El lujoso baño tipo spa de esta planta cuenta con dos lavabos, bañera, ducha e inodoro, y sus claraboyas y suelos de granito realzan aún más el ambiente de alta calidad. La planta superior también cuenta con un balcón orientado al norte y dos terrazas orientadas al sur, una de ellas parcialmente cubierta, que ofrecen espacio exterior adicional y el entorno perfecto para relajarse al aire libre. Otro punto a destacar es la piscina del sótano, de aproximadamente 4 x 6 metros, que también incluye sauna y piscina de inmersión: el lugar ideal para descansar y relajarse en su propia casa. La casa cuenta con un sótano completo, con amplio espacio de almacenamiento y un lavadero independiente. Desde aquí, se accede directamente al jardín. El jardín orientado al sur, con su terraza parcialmente cubierta, invita a disfrutar del aire fresco y a pasar agradables veladas junto a la chimenea exterior. La propiedad se extiende más allá del jardín trasero, que incluye una espaciosa dependencia, ofreciendo aún más potencial para uso individual o para jardines de ensueño. Según la autoridad local de construcción, se permite la construcción de una villa de dos plantas en esta zona. En resumen, esta propiedad es una propuesta única que impresiona por su funcionalidad y estética. Su ubicación tranquila y bien comunicada permite un rápido acceso a todas las comodidades de la vida diaria. Esta propiedad combina el máximo confort con características elegantes y modernas, y ofrece diversas posibilidades para compradores exigentes. Se recomienda encarecidamente visitarla con cita previa para experimentar de primera mano las ventajas de esta vivienda única.

**Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Detalles de los servicios**

- lichtdurchflutetes massives Architektenhaus - ein Unikat
- Baujahr 1997 mit ca. 210m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hier wird Individualität groß geschrieben:  
extra Kamin, hochwertige Parkettfußböden in den Wohnbereichen, große Fensterflächen, integrierter Wohnwintergarten inkl. Innenbalkon im Obergeschoss
- hochwertige Fassadengestaltung mit Klinkerelementen
- südlich ausgerichteter Garten mit teilüberdachter Außenterrasse
- genießen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und mit Freunden am Innen- oder Außenkaminofen
- 3 lichtdurchflutete, galerieartige Zimmer bestehen aus einem großen Wohn- und Essbereich
- extra Nordbalkon und südliche Dachterrasse im Obergeschoss
- Wellnessbad mit zwei Waschbecken mit Granitboden und Badewanne  
ergänzt durch eine 4x6 m große Schwimmhalle mit Sauna und Tauchbecken im Souterrain
- Gäste-WC inkl. Dusche
- komplett unterkellertes Haus mit extra Hauswirtschaftsraum
- großes Nebengelass
- weitere Grundstücksfläche im Anschluss an den hinteren Gartenbereich mit Bebauungsoption
- massiver Carport

**Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er befindet sich im Nord-Osten Berlins und wird im Norden begrenzt durch die Ortsteile Malchow, Wartenberg, Falkenberg und im Westen durch Weißensee. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen am Oranke- und Obersee mit dem traditionsreichen Strandbad und dem dortigen historischen Villenviertel sowie das umfangreiche ca. 24 ha große Naturschutzgebiet „Fauler See“ machen Alt-Hohenschönhausen zu einem idyllischen Wohnquartier. Naturnaher Wald zum Spazieren und Joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie das Lindencenter und das Hansa-Center, welches 800m von Ihnen fußläufig, zu erreichen ist. Die kiezartige Atmosphäre am Mühlengrund mit Gastronomie, Ärzten und einem neuen EDEKA Markt ist neben den Restaurants, dem Ärztehaus, dem Postamt, der Bibliothek sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz fußläufig zu erreichen. Kindergärten und diverse Schulen aller Altersklassen bieten besonders Familien ein ideales Wohnumfeld.

Die gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland sind gegeben. Wichtigste Verkehrsmittel sind der Bus der Linie 256 und die Straßenbahnlinie M 4. Weitere Straßenbahnlinien wie die M 13 und M 17 ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Autobahnzubringer A 114, Anschlussstelle Prenzlauer Promenade ist ca. 7 km, die Bundesautobahn A 10, Berliner Ring, Anschlussstelle Blumberg ca. 10 km entfernt. Bis zum Gendarmenmarkt sind es ca. 10 km, der Hauptbahnhof ist ca. 12 km entfernt.

**Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Ulf Sobeck**

---

**Florastraße 1, 13187 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**  
**E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**