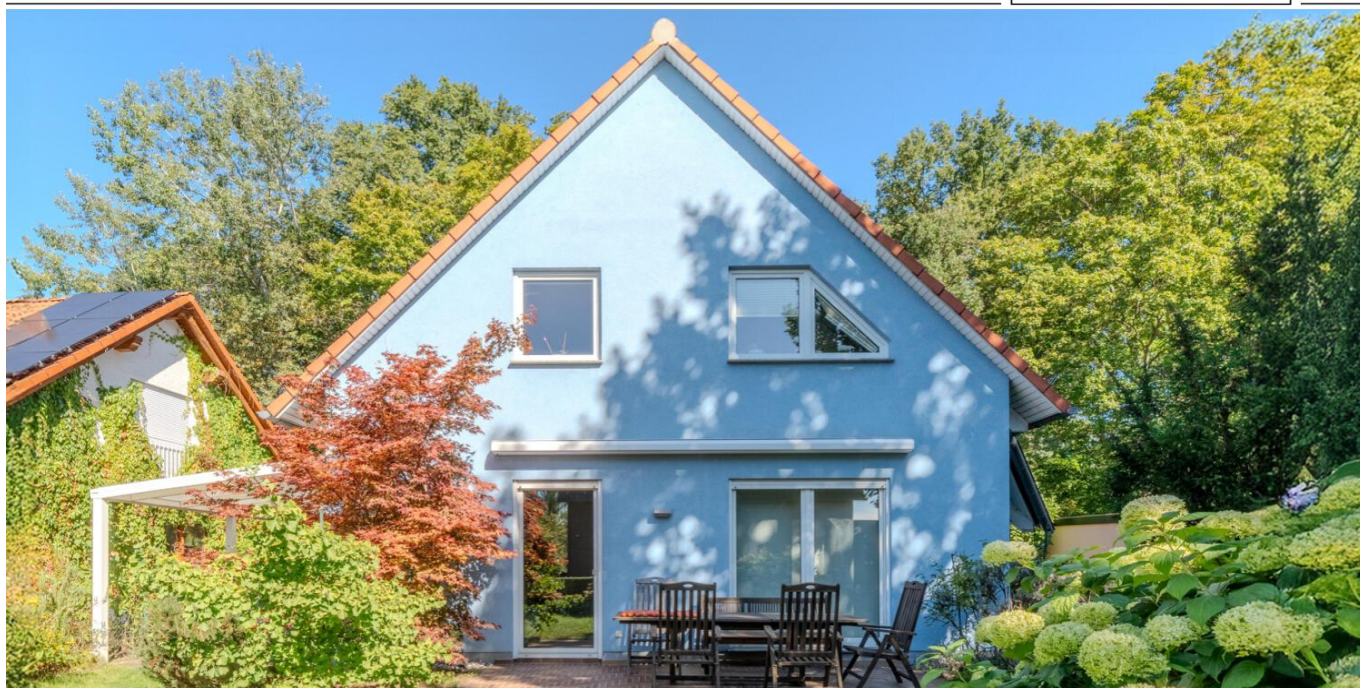


Berlin – Wilhelmsruh

Casa unifamiliar luminosa con tecnología fotovoltaica y bomba de calor aerotérmica

Número de propiedad: 25071060W



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 735.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122,4 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m²

Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

- 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: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

De un vistazo

Número de propiedad	25071060W
Superficie habitable	ca. 122,4 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	735.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	18.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	09.12.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propiedad



Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propiedad



Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propiedad



Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propiedad



Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propiedad



Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propiedad



Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propiedad



Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Una primera impresión

Bienvenido a una excepcional casa unifamiliar que impresiona por su confort contemporáneo y sus sofisticadas características. Construida en 2002, esta casa de diseño arquitectónico, tras una modernización integral en 2024, se presenta como una vivienda de vanguardia tanto técnica como estéticamente. Con aproximadamente 122 m² de superficie habitable y un total de cuatro habitaciones, esta propiedad ofrece las condiciones ideales para parejas o familias que aprecian espacios amplios y luminosos. Gracias a su sólida construcción, la casa es sinónimo de durabilidad y eficiencia energética. La tecnología más avanzada, que incluye una bomba de calor aerotérmica Viessmann (instalada en 2024) y un sistema fotovoltaico con un sistema de almacenamiento de baterías de 10 kW, junto con la calefacción por suelo radiante en toda la planta baja, garantiza un ambiente confortable y una calefacción moderna y de bajo consumo. Los amplios ventanales, estratégicamente ubicados, realzan la luminosidad de toda la vivienda y crean un ambiente acogedor en cada estancia. La planta baja es el corazón de la casa: aquí encontrará un amplio salón-comedor, con un toque acogedor gracias a la estufa de leña con distribución de calor. La cocina equipada de Leicht está equipada con todos los electrodomésticos y un amplio espacio de almacenamiento, ideal para dar vida a sus ideas culinarias. Las persianas manuales en la planta baja permiten controlar la luz individualmente y ofrecen mayor privacidad. En la planta superior, encontrará dos amplios dormitorios, cada uno con opciones de uso flexibles: perfectos para la familia, como despacho o como habitación de invitados. El baño, con azulejos brillantes, cuenta con bañera y ducha independiente. Las habitaciones adicionales ofrecen múltiples posibilidades, como dormitorios infantiles o despachos. Un ático aislado ofrece más espacio de almacenamiento o puede utilizarse según sea necesario. La zona exterior cuenta con un jardín bien cuidado, complementado con una caseta de jardín con zona de relax. Aquí podrá relajarse en privacidad y disfrutar de la naturaleza. La cochera cubierta completa la impresión general positiva. Esta casa impresiona por sus luminosas habitaciones, su cómodo entorno y sus acabados de alta calidad. Compruébelo usted mismo y concierte una visita para conocer esta atractiva propiedad de primera mano. Esperamos presentarle su nuevo hogar.

Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Detalles de los servicios

Schickes Architektenhaus
Massive Bauweise
Niedrigenergiehaus durch Luft-Wärmepumpentechnik von Viessmann 2024
Photovoltaik Anlage mit 10KW Stromspeicher
Vorbereitung Stromkabel für eine Wallbox
Sehr helles Wohnambiente
Gute Aufteilung der Zimmer
Vier Zimmer
Einbauküche der Firma Leicht
Kaminofen mit Wärmeverteilung fürs Haus
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
manuelle Jalousien im Erdgeschoss
gedämmter Spitzboden
Gartenhaus mit Entspannungsecke
Carport
S-Bahnhof Wilhelmsruh fußläufig erreichbar

Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Todo sobre la ubicación

Das gepflegte Architektenhaus befindet sich im Ortsteil in Wilhelmsruh/Niederschönhausen in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Geprägt wird die Umgebung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegenen Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit. Dies sorgt für ein angenehmes und behagliches Wohngefühl.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Schönholzer Heide, der Garibalditeich, der Wilhelmsruher See und die Zingerwiesen. Sie lassen sich in kurzer Zeit zu Fuß erreichen und bieten reichlich Möglichkeiten, zur Erholung und Entspannung in der Freizeit.

Etwas weiter entfernt befindet sich der Schlosspark mit dem schönen Schloss Niederschönhausen und der Bürgerpark. Anliegend sind die Nordbezirke Waidmannslust und Hermsdorf mit dem Freizeitpark Lübars.

Die Infrastruktur ist sehr gut. In der näheren Umgebung befinden sich Grundschulen, Kindergärten, Kirchen, Parks und Sportanlagen, sowie reichlich Einkaufsmöglichkeiten. Zum einen ein Bäcker (der alles selber macht), ein Edeka Markt, die Post und andere kleine Läden zu denen man zu Fuß in ca. 10min gelangt. Ebenfalls in der Nähe befinden sich ein Ärzte- und Pflegezentrum, sowie zahlreiche Arzt- und Physiotherapiepraxen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch im Grünen und in der Stadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man ca. 30 min zum Alexanderplatz, mit dem Auto ca. 25min. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten.

Número de propiedad: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 18.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com