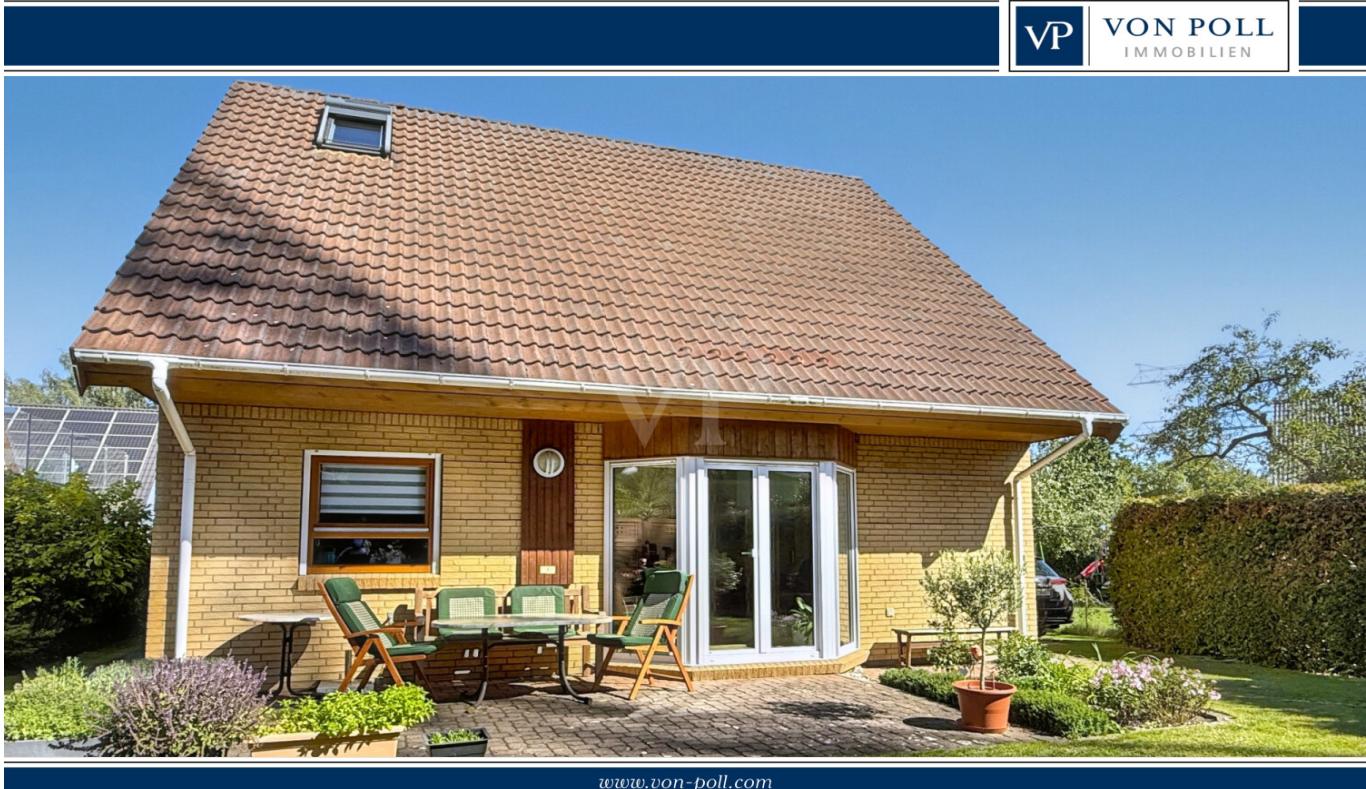


Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Casa unifamiliar de 5 habitaciones, ideal para familias y con futuro

*Número de propiedad: 25071049*



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

**PRECIO DE COMPRA: 735.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 446 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

- 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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25071049
Superficie habitable	ca. 121,2 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	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
Espacio utilizable	ca. 24 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Consumo de energía final	60.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.02.2034	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## La propiedad



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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



Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## 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

Leading REAL ESTATE  
AGENTS  
OF THE WORLD®

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

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

## La propiedad

**Capital**  
MAKER KOMPASS  
2024  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLVUE**  
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](mailto:pankow@von-poll.com)

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

## Una primera impresión

Vivir en un entorno verde, cerca de la ciudad y con un ambiente familiar. Esta casa unifamiliar, bien mantenida y de construcción sólida, construida en 1996, ofrece aproximadamente 121 m<sup>2</sup> de espacio habitable con un total de 5 luminosas habitaciones. La propiedad se encuentra en una tranquila zona residencial caracterizada por casas unifamiliares y jardines, y ofrece una distribución ideal para familias. Un amplio recibidor le da la bienvenida a usted y a sus invitados. Tras pasar el baño con ducha y bañera, encontrará la amplia sala de estar en esta planta, con un ventanal con vistas panorámicas a la vegetación circundante y acceso directo a la terraza y al jardín. Un espacioso comedor con cocina equipada se encuentra en la cocina adyacente. En la planta superior, encontrará 4 habitaciones y un baño con ducha y luz natural. El ático terminado, accesible por una escalera fija de madera, cuenta con dos grandes tragaluces con persianas eléctricas y calefacción. Aquí, aproximadamente 24 m<sup>2</sup> de espacio útil están disponibles a lo largo de toda la cumbre, ofreciendo una gran variedad de usos. En el cuidado jardín, ubicado al sur de la casa, podrá disfrutar de la tranquilidad y pasar tiempo de calidad con su familia. Un cobertizo para bicicletas con dos entradas independientes protege la entrada y puede usarse para guardar bicicletas o herramientas de jardinería. En el lado sur de la casa también hay una caseta de jardín con una gran terraza cubierta. Esta terraza sombreada, orientada al norte, ofrece un agradable respiro del calor del verano. Una plaza de aparcamiento exterior junto a la casa ofrece amplio espacio para su vehículo. La casa estará disponible a partir de septiembre de 2026. Aproveche esta oportunidad y contáctenos para concertar una visita.

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## Detalles de los servicios

- massive Bauweise inkl. hochwertiger Klinkerfassade
  - 5 Zimmer und zwei Bäder
  - große Südterrasse ca. 25 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich beschattete Terrasse am Gartenhaus ca. 9 m<sup>2</sup>
  - südlich ausgerichteter Garten
  - extra Fahrradhaus
  - solides Gartenhaus
  - 1KFZ- Stellplatz
  - Regenwasserzisterne
- zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen
- 2011 Einbau elektrischer Aussatzrollläden für alle drei Dachfenster
  - 2019 Erneuerung Viessmann Gasbrennwerttherme
  - 2020 Austausch Fenster Westseite
  - 2023 Einbau Micro-Solaranlage 800W
  - 2023 Einbau Vinylparkett EG und DG
  - 2024 Austausch dreiteiliges Erkerelement in 3 Scheiben Isolierverglasung inkl. Einbau funkgesteuerter elektrischer Außenjalousien

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

## Todo sobre la ubicación

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinrichsdorf als Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominiert von Ein- und Zweifamilienhäusern mit vielen historischen Kleingartenanlagen, die schon immer gern von den Berlinern genutzt wurden, präsentiert sich Heinrichsdorf als kleines Dorf in der Stadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita's sind im Nahe gelegenen alten Ortskern von Heinrichsdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca. 20 Minuten gelangt man über die Prenzlauer Allee (B109) mit dem PKW in das Berliner Zentrum oder in nur wenigen Minuten auf den Autobahnzubringer A114 zum Berliner Ring. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit dem Bus X54 oder dem Bus 158 und den Straßenbahnverbindungen M2 oder die M12 und M27 fußläufig in ca. 14 Minuten zur Verfügung.

Ausgedehnte Grünflächen, attraktive Parkanlagen in und um Berlin-Pankow sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Der Weiße See ist ebenso schnell erreichbar und verspricht mit seinem Freibad angenehme Abkühlung an heißen Sommertagen und auch Golfern wird auf dem nahe gelegenen Golf Resort "Sepp Maier" Berlin-Pankow eine attraktive Freizeitmöglichkeit geboten.

Número de propiedad: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

## 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)