

Berlin - Pankow – Buch

# Vivre en harmonie avec la nature - maison individuelle dans un cadre idyllique à flanc de colline

**CODE DU BIEN: 25071040N**



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

**PRIX D'ACHAT: 455.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 593 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071040N	Prix d'achat	455.000 EUR
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	1994	Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2035	Consommation finale d'énergie	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital  
MAKER KOMPASS  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote 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

Spandau Prenzlauer Berg  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick  
Berlin  
Pankow

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Une première impression

À vendre : un bungalow construit en 1994 sur un sous-sol existant, actuellement aménagé en garage double et abritant les équipements techniques de la maison. Le terrain d'environ 593 m<sup>2</sup> est en pente, offrant une ambiance quasi alpine, idéale pour les amoureux de la nature. Un long escalier extérieur mène à l'entrée accueillante de la maison. Un vaste hall d'entrée s'ouvre sur un espace généreux pouvant accueillir une penderie et une table à manger – un lieu de vie idéal pour la famille. De là, toutes les pièces sont facilement accessibles. Le séjour/salle à manger ouvert, avec sa cuisine attenante, séduit par sa luminosité, son volume et sa vue imprenable sur la terrasse et le jardin. La cuisine moderne équipée peut être conservée. De là, on accède directement à une autre pièce, idéale comme chambre d'amis ou chambre d'enfant. Le hall dessert également la chambre principale, une buanderie pratique et la salle de bains avec douche et baignoire. Ce hall spacieux offre également suffisamment d'espace pour un escalier si les combles sont aménagés en espace habitable ultérieurement. Le sous-sol comprend non seulement deux places de parking et le système de chauffage, mais aussi de nombreux espaces de rangement. Un établi et quelques outils de jardinage restent dans la maison. Le jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour les passionnés de jardinage. La grande terrasse avec jacuzzi invite à la détente et au bien-être, idéale pour profiter des douces soirées d'été. Cette propriété est idéale pour les couples ou les petites familles recherchant un havre de paix sans pour autant renoncer à la proximité des commodités.

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Détails des commodités

- Brennwerttherme von 2021
- Whirlpool auf der Terrasse
- große Terrasse
- große Diele
- großzügige Garage mit Werkstatt

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Tout sur l'emplacement

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, gründerzeitgeprägten Wohngegend in Berlin-Buch. Die unmittelbare Infrastruktur umfasst Nahversorgung (Lebensmittel, Bäckerei, Apotheke, Gastronomie), medizinische Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen und Verkehrsanbindungen – sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Nähe zu Bahnhof) als auch per Auto (Tankstelle, Parkplätze). Die Straße verbindet sich nahtlos mit einem gewachsenen, wohnlichen Umfeld, mit grün geprägter Umgebung (z.B. Försterei, Klinikum, Hügel) und belebt zugleich durch vorhandene, relevante Einrichtungen. Der Bahnhof Buch (S2) liegt ca. 1,3 km entfernt ? das sind etwa 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Rad/Bus. Von dort fährt die S2 direkt in Richtung Berlin-Mitte / Potsdamer Platz oder nach Norden Richtung Bernau. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 200 m entfernt. Mit dem Auto sind Sie über die A 114 - Pankow Zubringer - zur A10 in 10-15 Minuten. Alles in allem bietet die Lage eine ruhige Wohngegend mit schneller Erreichbarkeit in die Berliner Innenstadt.

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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