

**Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

# Maison d'architecte sur mesure, conçue pour un confort de vie haut de gamme, près de Fauler See

**CODE DU BIEN: 25071045**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 952 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

- 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: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071045	Prix d'achat	1.499.000 EUR
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 320 m <sup>2</sup>
Année de construction	1997	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	112.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professional 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

**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Une première impression

Découvrez une maison d'architecte unique, méticuleusement entretenue, dotée d'un espace bien-être comprenant une piscine intérieure et un jardin exposé plein sud. Cette maison jumelée, en parfait état, offre un cadre de vie exceptionnel sur environ 210 m<sup>2</sup> habitables. Construite en 1997, elle séduit par sa façade de grande qualité, ornée d'élégants éléments en briques, et par son design intérieur personnalisé. La luminosité naturelle et les larges fenêtres créent une atmosphère ouverte et accueillante dans les quatre pièces de style galerie. Il est possible d'agrandir l'espace de vie en cloisonnant les pièces de vie individuelles. Un vestibule séparé et l'entrée, en passant par le cellier, mènent à la pièce de vie centrale comprenant salon et salle à manger. Cet espace offre une grande liberté d'aménagement et constitue un lieu de rassemblement idéal pour la famille et les amis. Le chauffage au sol assure une chaleur agréable dans toute la maison, contribuant à une ambiance chaleureuse. Parmi les prestations haut de gamme, on retrouve un parquet de qualité supérieure qui souligne l'élégance des lieux. Au rez-de-chaussée, vous trouverez la cuisine avec accès direct au carport, des toilettes invités avec douche et un bureau/chambre d'amis. Un spacieux escalier mène à l'étage, qui offre un vaste espace comprenant une chambre et un dressing. La luxueuse salle de bains, digne d'un spa, est équipée de deux lavabos, d'une baignoire, d'une douche et de toilettes. Ses puits de lumière et son sol en granit contribuent à créer une atmosphère de vie raffinée. L'étage bénéficie également d'un balcon exposé au nord et de deux terrasses exposées au sud, dont une partiellement couverte, offrant un espace extérieur supplémentaire et un cadre idéal pour se détendre à la belle étoile. Autre atout majeur : la piscine au sous-sol, d'environ 4 x 6 mètres, agrémentée d'un sauna et d'un bassin de relaxation – un lieu parfait pour se ressourcer chez soi. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant de nombreux rangements et une buanderie séparée. De là, on accède directement au jardin. Ce dernier, exposé au sud et agrémenté d'une terrasse

partiellement couverte, invite à profiter du grand air et à passer d'agréables soirées au coin du feu. La propriété s'étend au-delà du jardin arrière, qui comprend une spacieuse dépendance, offrant encore plus de possibilités d'aménagement ou de création de jardins de rêve. Selon les autorités locales compétentes en matière d'urbanisme, la construction d'une villa de deux étages est autorisée dans ce secteur. Ce bien d'exception séduit par sa fonctionnalité et son esthétique. Son emplacement, à la fois calme et bien desservi, permet un accès rapide à toutes les commodités. Alliant un confort de vie optimal à des prestations élégantes et modernes, cette propriété offre de nombreuses possibilités aux acquéreurs les plus exigeants. Une visite sur rendez-vous est fortement recommandée pour apprécier pleinement les atouts de cette demeure unique.

**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## 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)