Berlin / Pankow – Malchow

Massive Doppelhaushälfte mit viel Platz und Potential

CODE DU BIEN: 25071046

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 128 m² • **PIÈCES:** 4.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 959 m²

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

- 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: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071046
Surface habitable	ca. 128 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1939
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	525.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.08.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	150.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1939

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

La propriété

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

Une première impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1939, bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 959 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und überzeugt durch ihre massive Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig – vor allem das Badezimmer sowie die Heizungsanlage bedürfen einer Modernisierung. Dennoch hat das Haus im Jahr 2019 bereits eine umfangreiche Maßnahme erfahren: Der Dachausbau wurde abgeschlossen, wodurch zusätzlicher Wohnraum im Obergeschoss entstanden ist.

Mit einer Gesamtanzahl von 4,5 Zimmern steht Ihnen und Ihrer Familie viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte zur Verfügung. Drei Schlafzimmer ermöglichen auch größeren Haushalten eine komfortable Unterbringung. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus Sie alle Wohnbereiche erreichen. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich und den Essplatz. Die funktionale Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen und bietet reichlich Stauraum sowie eine ansprechende Arbeitsfläche für die täglichen Kochaktivitäten.
Die zentrale Öl-Heizungsanlage versorgt das Haus mit Wärme, befindet sich jedoch – ähnlich wie das Badezimmer – in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung des Hauses entspricht insgesamt einem einfachen Standard, was Ihnen die Möglichkeit bietet, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und wertsteigernde Maßnahmen durchzuführen.
Das große Grundstück eröffnet viel Raum für Freizeit und Entspannung im Freien. Ob Gemüsebeet, großzügige Spielbereiche für Kinder oder eine Sitzgruppe: Hier können Sie Ihre Ideen realisieren. Die großzügige Garage mit Nebengelass eignet sich ideal für Ihr Fahrzeug und bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr. Ein weiteres Plus ist das Potenzial, welches diese Immobilie hinsichtlich Wohn- und Nutzfläche mit sich bringt. Das Nebengelass bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – vom Hobbyraum bis hin zur Werkstatt. Die bereits erfolgte Dachmodernisierung schafft eine solide Basis, auf der Sie weiter aufbauen können.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für handwerklich versierte Interessenten, die Freude daran haben, einem Haus neuen Glanz zu verleihen. Durch die Sanierung einzelner Bereiche und eine weitere Modernisierung lässt sich der Wert dieser Immobilie langfristig steigern.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

Détails des commodités

Doppelhaushälfte
Massive Bauweise
Viel Wohn- und Nutzfläche
Idyllische Lage
Großes Grundstück
Viel Potential
Einbauküche
Große Garage mit Nebengelass
Teilweise sanierungsbedürftig wie das Badezimmer und Heizung

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

Tout sur l'emplacement

Berlin-Malchow ist ein Ortsteil im Bezirk Lichtenberg im Nordosten Berlins und gehört zu den eher ländlich geprägten Stadtteilen der Hauptstadt. Mit seiner vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte, ausgedehnten Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt Malchow einen Kontrast zur urbanen Verdichtung der Innenstadt dar und bietet zugleich naturnahes Wohnen im metropolitanen Umfeld.

Der Ortsteil liegt verkehrsgünstig zwischen den stark nachgefragten Stadtteilen Weißensee, Hohenschönhausen und dem benachbarten Pankow. Über die Bundesstraße B2 ist eine direkte Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der öffentliche Nahverkehr ist aktuell vor allem durch Buslinien erschlossen, mittelfristig sind jedoch Verbesserungen im ÖPNV-Angebot im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanungen vorgesehen.

Berlin-Malchow zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit dörflichem Charakter aus. Die Bebauung ist überwiegend von Einfamilienhäusern, Höfen und Kleinsiedlungen geprägt. Die Umgebung ist besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt, was sich in einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt.

Ein besonderes Merkmal ist das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet Malchower Aue, das einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima leistet und vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit bietet. Zudem befindet sich im Ortsteil das Schul-Umwelt-Zentrum Berlin-Malchow, das eine besondere Bedeutung im Bereich Umweltbildung besitzt.

Insgesamt bietet Berlin-Malchow eine attraktive Mischung aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und ruhiger Lage mit Entwicklungspotenzial, insbesondere im Hinblick auf zukünftige städtebauliche Maßnahmen und infrastrukturelle Verbesserungen.

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 150.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

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

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

www.von-poll.com