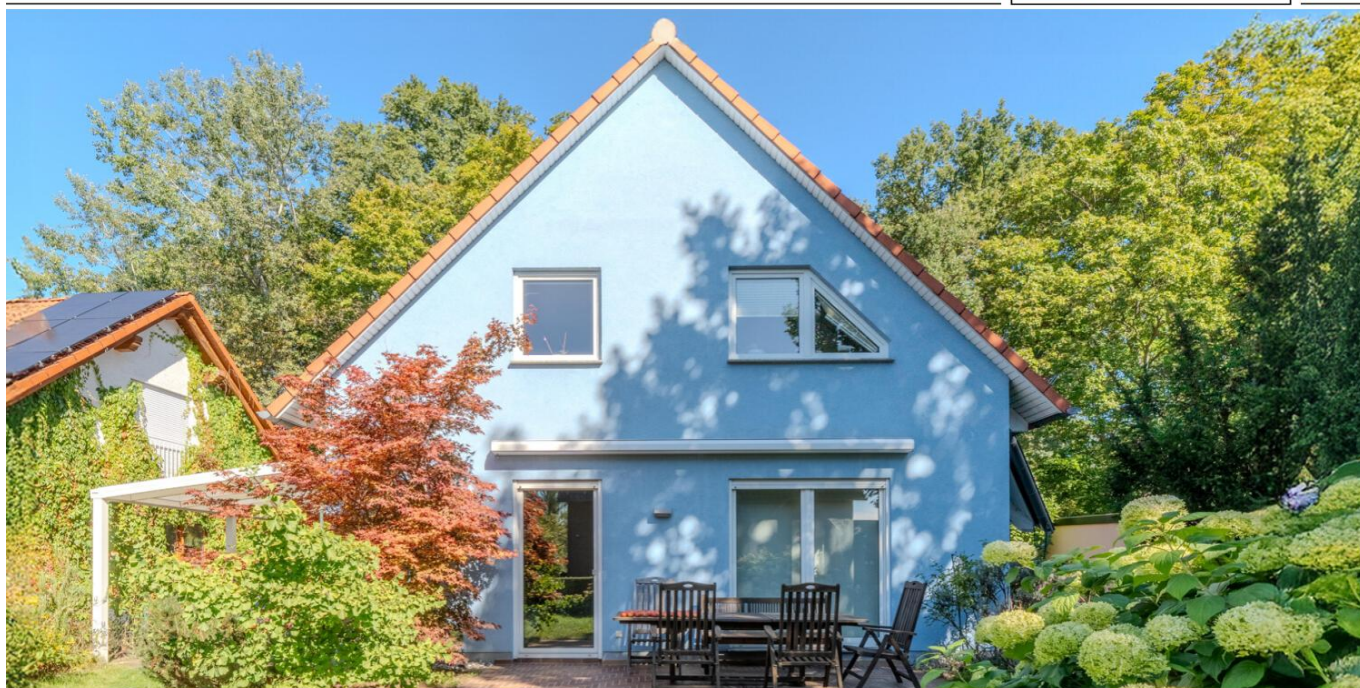


Berlin – Wilhelmsruh

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Photovoltaik und Luftwärmetechnik

CODE DU BIEN: 25071060W



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 735.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,4 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 420 m²

CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

- 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: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071060W
Surface habitable	ca. 122,4 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	735.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.12.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	18.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Une première impression

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das mit zeitgemäßem Komfort und anspruchsvoller Ausstattung überzeugt. Das im Jahr 2002 errichtete Architektenhaus präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2024 sowohl technisch als auch optisch auf einem modernen Stand. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² und insgesamt vier Zimmern bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die großzügige und helle Räume zu schätzen wissen.

Durch die massive Bauweise steht das Haus für Langlebigkeit und Energieeffizienz. Die aktuelle Technik einer Viessmann Luft-Wärmepumpe aus 2024 und der Photovoltaik Anlage mit 10KW Stromspeicher sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss für ein angenehmes Wohnklima und zeitgemäße, energiesparende Beheizung. Die geschickt angeordneten, großen Fensterflächen unterstützen den hellen Eindruck des gesamten Wohnambientes und erschaffen in jedem Raum eine freundliche Atmosphäre.

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses: Hier finden Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch den Kaminofen mit Wärmeverteilung eine behagliche Note erhält. Die Einbauküche der Firma Leicht steht Ihnen mit allen Einbaugeräten und viel Stauraum zur Verfügung – ideale Bedingungen, um kulinarische Ideen zu verwirklichen. Manuelle Jalousien im Erdgeschoss ermöglichen individuelle Lichtregulierung und bieten zusätzlich Schutz.

Im Obergeschoss stehen zwei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die beide flexibel nutzbar sind – sei es für die Familie, als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich bieten die weiteren Räume vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein gedämmter Spitzboden sorgt für weiteren Stauraum oder kann je nach Bedarf individuell genutzt werden.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, der durch ein Gartenhaus mit Entspannungsecke ergänzt wird. Hier können Sie in privater Atmosphäre verweilen und die Natur genießen. Den durchweg positiven Gesamteindruck bildet das überdachte Carport.

Ein Haus, das durch helle Räume, ein angenehmes Wohngefühl und hochwertige Ausstattung besticht. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses attraktive Angebot persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Tout sur l'emplacement

Das gepflegte Architektenhaus befindet sich im Ortsteil in Wilhelmsruh/Niederschönhausen in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Geprägt wird die Umgebung von Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegenen Mehrfamilienhäuser 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.

CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

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