

Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Exklusives Wohnambiente nahe Naturschutzgebiet - Einfamilienhaus mit Garten

CODE DU BIEN: 26071008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 579 m²

CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

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

CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26071008
Surface habitable	ca. 127 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26071008 - 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	131.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26071008 - 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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



CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MÄKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchste Note 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

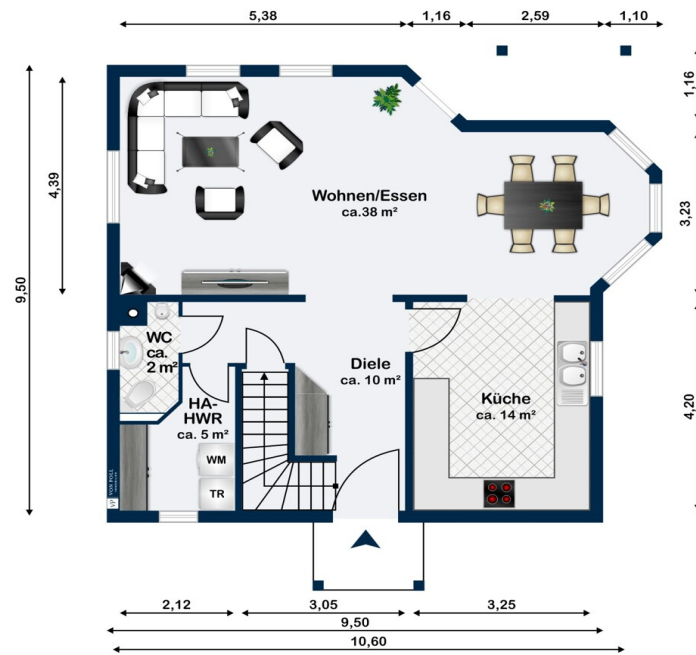
Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

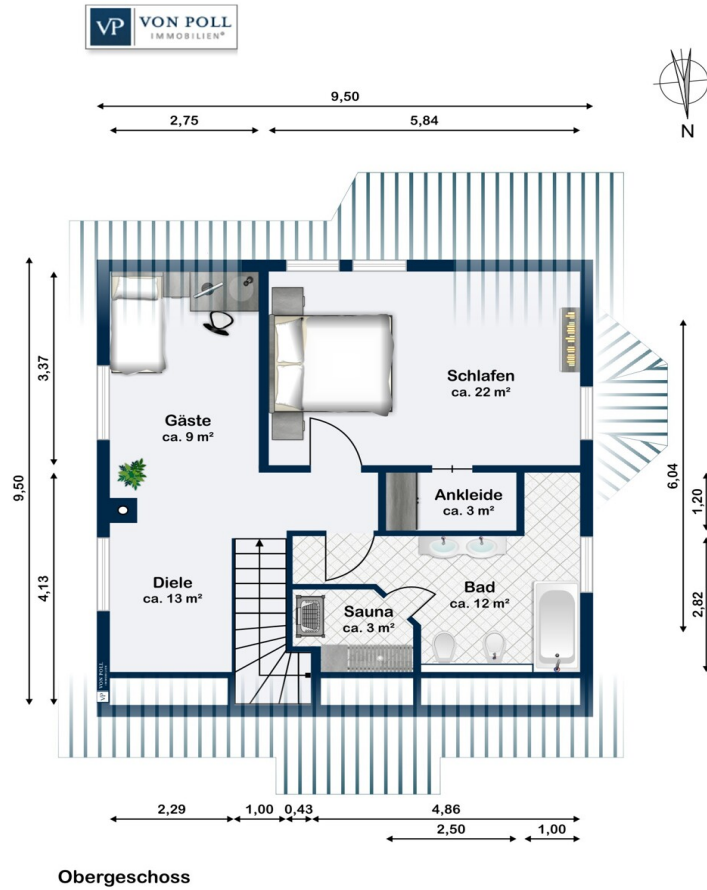


CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Une première impression

Mit diesem Haus erwartet Sie exklusive Wohnatmosphäre in bester Lage nahe des Naturschutzgebietes Fauler See.

Das 2011 individuell, massiv gebaute und freistehende Einfamilienhaus bietet auf ca. 127 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern den individuellen Rahmen für Ihr Wohnerlebnis: Lichtdurchflutet, mit modernen Fußböden, einem Kamin, einem Tageslichtbad inkl. Sauna und vielen weiteren Besonderheiten.

Die großzügige Deckenhöhe im Erdgeschoss unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen ein besonders offenes und angenehmes Wohngefühl.

Es empfängt Sie ein offen gestalteter Flur, der direkt in den Lebensmittelpunkt des Hauses führt, Ihr Familientreffpunkt mit gemütlichem Sitzplatz am Kamin, dem geräumigen Essbereich im Erker mit direktem Grünblick und dem Zugang in den pflegeleicht gestalteten Garten sowie die angrenzende durchdachte Küche mit großem Küchenblock. Diese Wohnebene wird durch ein Gäste-WC, einer Abstellkammer und den Hauswirtschaftsraum inkl. Haustechnik und Waschmaschinenanschluss komplettiert.

Über eine massive Treppe erreichen Sie Ihren ganz privaten Rückzugsort - Ihren Schlafbereich mit extra Ankleide sowie Ihre Wellnessoase mit eingebauter Sauna, Doppelwaschbecken und Badewanne. Viele Möglichkeiten bietet der offen gestaltete Gästebereich.

Genießen Sie ein absolut entspanntes Wohngefühl, lassen Sie den Abend bei einem Glas Wein am Kamin oder auf der Terrasse im Garten ausklingen. Treffen Sie sich mit der Familie zu gemeinsamen Grillabenden auf der Terrasse - Wohnen Sie in idyllischer Lage unweit des Faulen Sees.

Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns um Ihr neues Wohndomizil kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Détails des commodités

- individuelles, massives, freistehendes Einfamilienhaus
- hochwertiges Wohnerlebnis
- hohe Decken mit ca. 2,81 m im Erdgeschoss
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Essplatz im Erkerbereich mit Blick und Zugang in den Garten
- durchdachte Nolte - Küche mit Markengeräten
(Induktionsherd von Siemens, Geschirrspüler / Dampfgarer inkl. Backofen von Miele)
- großformatiger Fliesenboden im Erdgeschoss
- massive Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss
- Masterbad inkl. 2 Waschbecken, Bidet, Badewanne und bodengleicher Dusche
- Wellnessbereich mit Sauna im Masterbad integriert
- extra Gäste-WC inkl. Pissoir
- Grohe Armaturen in den Bädern
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Klimaanlage
- moderne Technik
- Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gasbrennwertheizung inkl. Warmwassererwärmung durch Solarthermie im Spitzboden
- Doppelsolierglas inkl. elektrischer Jalousien
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Photovoltaik-Anlage ohne Speicher (2012)
- Im Außenbereich
- süd-westlich ausgerichteter Garten
- hochwertige Zaunanlage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- pflegeleicht angelegtes Eck-Grundstück
- großzügige Zufahrt über elektrisch gesteuerte Toreinfahrt
- automatischer Rasenmäher und Gartenbewässerungsanlage
- Gartenhaus
- massives Garagengebäude inkl. extra Abstellbereich
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Internet / TV Anschluss über DSL

CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage in der Nähe des Faulen Sees. Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Es 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 mit großem Fitness-Center, welches in ca. 950m fußläufig zu erreichen ist. Mit dem Linden-Center, der dortigen Bibliothek, der Schwimmhalle sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz und dem Storchenhof, finden Sie zwei weitere Einkaufszentren. 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 X54 nach Pankow und die Straßen- sowie S-Bahn. Die Straßenbahnlinien der M4 bringt Sie zum Alexanderplatz, die M27 nach Köpenick und Mahlsdorf und die M5 führt Sie in ca. 10 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Die S-Bahn S75 und die Regionalbahn ist über den Bahnhof Hohenschönhausen erreichbar. 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. 10 km entfernt.

CODE DU BIEN: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Plus d'informations

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: 26071008 - 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

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

www.von-poll.com