

Berlin - Französisch Buchholz

# Voll unterkellertes Einfamilienhaus mit tollem Garten!

CODE DU BIEN: 260710155



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 931 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

- **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: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26071015S</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 132 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1933</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1993</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>24.03.2036</b>	Consommation finale d'énergie	<b>138.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1933</b>

CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen mit einer Gesamtwohn-/ und Nutzfläche von ca. 271m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 931 m<sup>2</sup> ein großzügiges Zuhause in massiver Bauweise. Das Haus aus dem Ursprungsjahr 1935 wurde im Jahr 1993 einer umfassenden Sanierung unterzogen. Dabei wurden Dach, Dämmung, Fassade, sämtliche Elektroinstallationen, der Innenausbau sowie die Sauna inklusive des Anbaus und des hellen Wintergartens vollständig erneuert. Somit präsentiert sich das Objekt heute in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand.

Die insgesamt drei Zimmer und zwei weitere Räume im Dachboden sind angenehm geschnitten und ermöglichen eine vielseitige Nutzung. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und persönlichen Entfaltung. Das Badezimmer ist funktional ausgelegt und ergänzt die Raumaufteilung auf praktische Weise. Besondere Highlights des Hauses sind der großzügige Wintergarten, der durch seine Helligkeit zum Verweilen einlädt, sowie der Garten, der liebevoll angelegt wurde und Ihnen verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Der direkt angrenzende Pool lädt an warmen Tagen zur Erfrischung ein. Ergänzend dazu steht Ihnen eine Sauna zur Verfügung, die Ihnen zusätzliche Entspannungsmomente ermöglicht und das Angebot komfortabel abrundet.

Das großflächige Grundstück bietet Ihnen viel Freiraum. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen, sei es für gärtnerische Aktivitäten, Spielbereiche oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Für Ihre Fahrzeuge ist durch die vorhandene Doppelgarage ausreichend Platz geschaffen worden. Des Weiteren ist das Haus voll unterkellert und eröffnet Ihnen damit zusätzliche Nutz-, Lager- und Abstellmöglichkeiten. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und bietet Ihnen damit eine solide Grundlage für das tägliche Leben. Die zentrale Öl-Heizung gewährleistet auch in der kälteren Jahreszeit wohlige Wärme und sorgt für ein angenehmes Wohnklima im gesamten Haus.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich gleichermaßen für Paare wie auch für kleinere Familien oder alle, die den Wunsch nach ausreichend Platz und Flexibilität hegen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Ein Haus, welches Ihnen mit seinem Angebot viel Gestaltungsraum bietet und für verschiedenste Lebensmodelle eine solide Basis schafft. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

## **Détails des commodités**

**Großzügiges Grundstück**

**schön angelegter Garten**

**Massive Bauweise**

**Heller Wintergarten**

**Doppelgarage**

**voll unterkellert**

**Sauna**

**super gepflegtes Haus**

**Pool**

**Ursprungsjahr 1935**

**Komplettsanierung Dach Dämmung Fassade Elektro Innenausbau Sauna inklusive Anbau und Wintergarten 1993**

**CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

## **Tout sur l'emplacement**

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer traumhaft ruhigen und doch zentralen Lage mit überwiegender Reihenhausbauung und Einfamilienhäusern in Französisch-Buchholz, einem Ortsteil vom Stadtteil Berlin-Pankow.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt steht Ihnen die TRAM 50 zur Verfügung, die fußläufig in ca. 5-10 Minuten erreichbar ist und Sie in nur ca. 15 Min. zum S- und U-Bahnhof Pankow bringt. Über die S- und U-Bahn erschlossen sind das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und West. Auch die A 114 mit Anschluss zum Berliner Ring ist nur ca. 5 Autominuten entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen jeglicher Art sowie Schulen und Kitas befinden sich in naher Umgebung.

Der Bezirk Pankow zählt mit zu den beliebtesten Bezirken mit größter Zuwachsrate. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, der Bürgerpark und der Schlosspark des Schlosses Schönhausen sowie die Schönholzer Heide sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv.

**CODE DU BIEN: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

## **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: 26071015S - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

## 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)**