

Berlin - Pankow – Heinersdorf

Maison individuelle familiale de 5 pièces, idéale pour l'avenir

CODE DU BIEN: 25071049



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 735.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,2 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 446 m²

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

- 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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071049	Prix d'achat	735.000 EUR
Surface habitable	ca. 121,2 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1996	Surface de plancher	ca. 24 m ²
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2034	Consommation finale d'énergie	60.10 kWh/m ² a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL
FINANCE



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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

A composite image. On the left, a female real estate agent in a dark blue suit and white shirt stands outdoors, holding a tablet. She is talking to a male client in a grey sweater and light trousers who is gesturing with his hands. They are in a bright, modern living room with large windows. On the right, a smartphone displays a QR code with the text "Jetzt Immobilie bewerten".

**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
COMPANY OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

La propriété

Capital
MAKER KOMPASS
Top-Maker Berlin
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property Agents
2024

VON POLL IMMOBILIEN

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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Une première impression

Vivre dans un cadre verdoyant, à proximité de la ville et idéal pour les familles. Cette maison individuelle, bien entretenue et de construction solide, construite en 1996, offre environ 121 m² de surface habitable répartis dans 5 pièces lumineuses. Située dans un quartier résidentiel calme, composé de maisons individuelles et de jardins, elle offre une configuration idéale pour les familles. Un hall d'entrée spacieux vous accueille, vous et vos invités. En passant devant la salle de bain avec douche et baignoire, vous découvrirez le généreux séjour de ce niveau, agrémenté d'une baie vitrée offrant une vue dégagée sur la verdure environnante et un accès direct à la terrasse et au jardin. Une cuisine attenante comprend un coin repas spacieux et une cuisine équipée. À l'étage, vous trouverez 4 chambres et une salle de bain avec douche et lumière naturelle. Les combles aménagés, accessibles par un escalier en bois fixe, sont chauffés et disposent de deux grands puits de lumière avec volets roulants électriques. Sur toute la longueur du toit, environ 24 m² d'espace utilisable offrent de multiples possibilités d'aménagement. Dans le jardin paysager, situé au sud de la maison, vous profiterez d'un calme absolu et pourrez passer d'agréables moments en famille. Un abri à vélos avec deux entrées séparées préserve l'intimité de l'entrée et peut servir à ranger vélos ou outils de jardinage. Une maison de jardin avec une grande terrasse couverte est également disponible au sud de la maison. Cette terrasse ombragée, exposée au nord, offre un agréable refuge contre la chaleur estivale. Une place de parking extérieure, attenante à la maison, offre un espace suffisant pour votre véhicule. La maison sera disponible à partir de septembre 2026. Saisissez cette opportunité et contactez-nous pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Détails des commodités

- massive Bauweise inkl. hochwertiger Klinkerfassade
- 5 Zimmer und zwei Bäder
- große Südterrasse ca. 25 m² sowie zusätzlich beschattete Terrasse am Gartenhaus ca. 9 m²
- südlich ausgerichteter Garten
- extra Fahrradhaus
- solides Gartenhaus
- 1KFZ- Stellplatz
- Regenwasserzisterne
- zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen
 - 2011 Einbau elektrischer Aussatzrollläden für alle drei Dachfenster
 - 2019 Erneuerung Viessmann Gasbrennwerttherme
 - 2020 Austausch Fenster Westseite
 - 2023 Einbau Micro-Solaranlage 800W
 - 2023 Einbau Vinylparkett EG und DG
 - 2024 Austausch dreiteiliges Erkerelement in 3 Scheiben Isolierverglasung inkl. Einbau funkgesteuerter elektrischer Außenjalousien

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

Tout sur l'emplacement

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinrichsdorf als Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominiert von Ein- und Zweifamilienhäusern mit vielen historischen Kleingartenanlagen, die schon immer gern von den Berlinern genutzt wurden, präsentiert sich Heinrichsdorf als kleines Dorf in der Stadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita's sind im Nähe gelegenen alten Ortskern von Heinrichsdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca. 20 Minuten gelangt man über die Prenzlauer Allee (B109) mit dem PKW in das Berliner Zentrum oder in nur wenigen Minuten auf den Autobahnzubringer A114 zum Berliner Ring. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit dem Bus X54 oder dem Bus 158 und den Straßenbahnverbindungen M2 oder die M12 und M27 fußläufig in ca. 14 Minuten zur Verfügung.

Ausgedehnte Grünflächen, attraktive Parkanlagen in und um Berlin-Pankow sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Der Weiße See ist ebenso schnell erreichbar und verspricht mit seinem Freibad angenehme Abkühlung an heißen Sommertagen und auch Golfern wird auf dem nahe gelegenen Golf Resort "Sepp Maier" Berlin-Pankow eine attraktive Freizeitmöglichkeit geboten.

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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