

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
Surface habitable	ca. 121,2 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	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	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 24 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

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

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	60.10 kWh/m²a
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



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

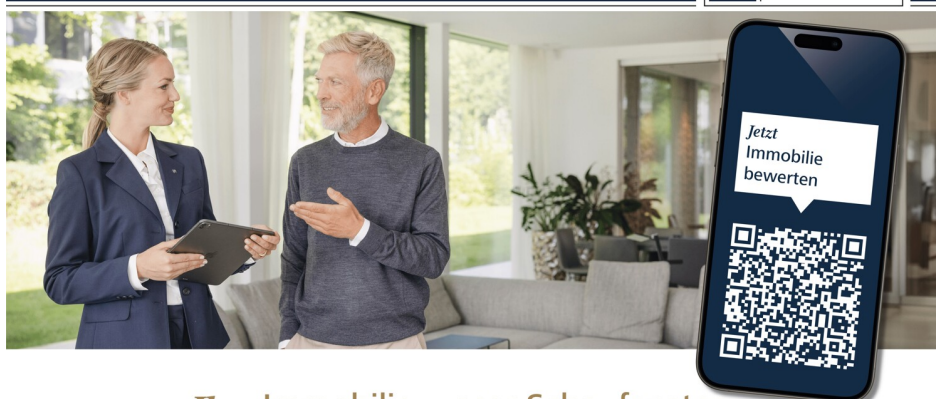


CODE DU BIEN: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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 IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

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

La propriété



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 – Heinersdorf

Tout sur l'emplacement

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinersdorf als Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominiert von Ein- und Zweifamilienhäuser mit vielen historischen Kleingartenanlagen, die schon immer gern von den Berlinern genutzt wurden, präsentiert sich Heinersdorf als kleines Dorf in der Stadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita's sind im nahe gelegenen alten Ortskern von Heinersdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca. 20 Minuten gelangt man über die Prenzlauer Alle (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 Golfen 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 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: 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