

**Berlin - Blankenburg**

# Maison individuelle idyllique avec véranda et grand jardin à Berlin-Blankenburg

**CODE DU BIEN: 25071065**



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

**PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 786 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

- 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: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071065	Prix d'achat	425.000 EUR
Surface habitable	ca. 99,85 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2008
Chambres à coucher	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1930	Surface de plancher	ca. 49 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Source d'alimentation	Combustible liquide	Consommation d'énergie	602.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

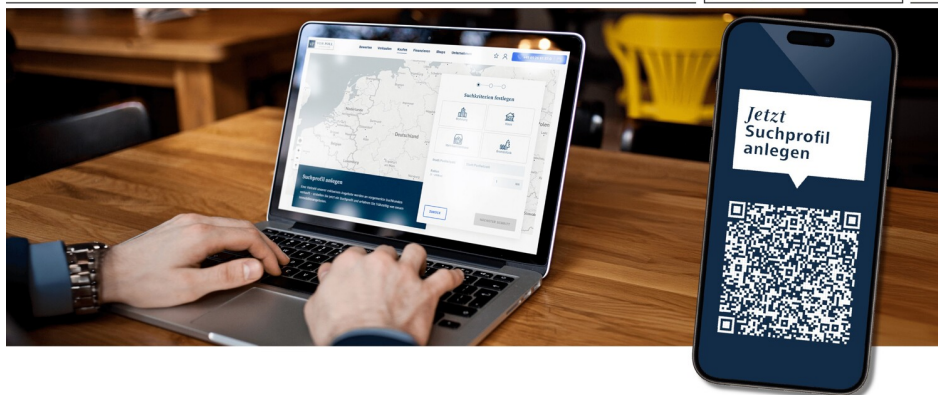
## La propriété



CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## 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](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)



CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## 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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

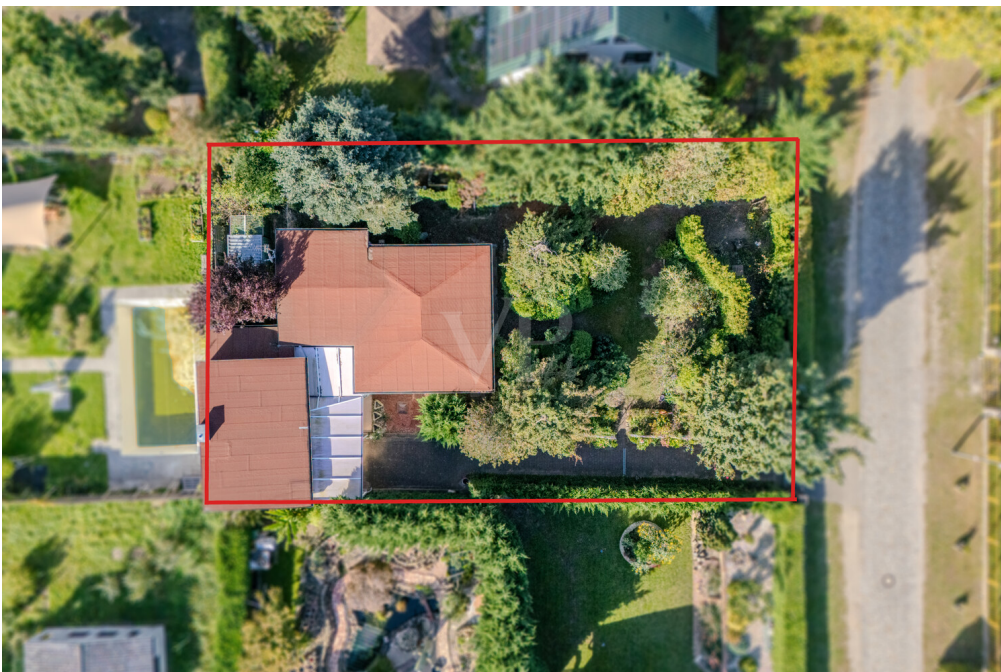
CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)

VP 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](mailto:pankow@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1930, offre environ 99,85 m<sup>2</sup> de surface habitable de plain-pied et se situe sur un terrain généreux d'environ 786 m<sup>2</sup>. Sa construction solide et ses multiples possibilités d'aménagement en font un lieu idéal pour ceux qui souhaitent concevoir une maison à leur image. L'accès se fait par la véranda, qui fait également office d'entrée lumineuse. De là, deux allées mènent aux différentes pièces à vivre. L'espace avant comprend une chambre d'amis avec toilettes attenantes, idéale pour recevoir des visiteurs ou comme espace privé. Pour accéder au cœur de la maison, une entrée indépendante dans la véranda donne sur un hall spacieux. Cette pièce peut être aménagée en salle à manger ou en salon supplémentaire. De là, on accède soit à la salle de bains, soit à la cuisine ouverte, qui s'ouvre directement sur un très grand séjour. La chambre attenante s'intègre harmonieusement et complète l'agencement bien pensé des pièces. Le terrain généreux offre de nombreuses possibilités. Que ce soit pour aménager un jardin, une aire de jeux pour enfants, créer un potager ou vous consacrer à vos projets de loisirs, vos idées personnelles trouveront ici tout l'espace nécessaire. Outre le jardin, la propriété comprend un sous-sol partiel offrant un espace de rangement pratique et abritant les installations techniques du bâtiment. Un garage et une place de parking extérieure complètent l'ensemble. Diverses rénovations ont été réalisées ces dernières années, notamment la réfection du câblage électrique (1997), l'installation de volets roulants manuels (1999) et l'agrandissement de la surface habitable par la construction d'une véranda et le réaménagement des espaces extérieurs (2007/2008). La maison offre encore de nombreuses possibilités d'adaptation à la vie moderne, allant de modernisations personnalisées à des aménagements créatifs. Cette maison est idéale pour ceux qui recherchent une base solide avec un fort potentiel et souhaitent créer un foyer à leur image. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## Détails des commodités

Der Energieausweis für das Objekt wird derzeit erstellt. Er wird Interessenten spätestens bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt. Bis zur Vorlage des Energieausweises können keine verbindlichen Angaben zu den energetischen Kennwerten gemacht werden.

- Einfamilienhaus von 1930 mit solider Bausubstanz
- ca. 99,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- großzügiger und heller Wintergarten
- zwei getrennte Wohnbereiche: Gästezimmer mit WC sowie Haupthaus mit Entrée, Küche, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Wannenbad mit Fenster, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- teilunterkellertes Bereich mit Stauraum und Haustechnik
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz mit Überdachung vorhanden
- Dachboden als praktischer Stauraum in der Garage

Renovierungsmaßnahmen am Haus:

- Elektrik erneuert (1997), Rollläden nachgerüstet (1999)

Renovierungsmaßnahmen am Wintergarten (2007-2008):

- Fliesen und Zubehör, Bau des Wintergartens (Fundament und Konstruktion etc.), Heizkörper + Montage f. Wintergarten

Renovierungsmaßnahmen am Außenbereich (2007-2008):

- Straßenpflaster, Toreinfahrt, Fahrspur/Gehweg bis zur Garage, Be- und Entwässerung, Verlegung der Abwasserleitungen (Gästezimmer), Sammelbecken/Verteilung auf dem Rasen, Klingelanlage, Gartenbeleuchtung, Pumpe und Zubehör

**CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich im Pankower Ortsteil Blankenburg, einer Wohnlage, die modernes Stadtleben und entspannte Ruhe im Grünen perfekt vereint. Kleine Anwohnerstraßen mit viel Grün und eine gewachsene Einfamilienhausbebauung prägen das Bild. Gleichzeitig erreichen Sie von hier aus in kurzer Zeit das Berliner Stadtzentrum.

Die Anbindung an den ÖPNV ist komfortabel. Die Buslinien 150, 154 und 158 sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt zum S-Bahnhof Berlin-Blankenburg. Von dort gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. Auch mit dem Auto bestehen über die B2 und die nahegelegene Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße ideale Verbindungen in alle Richtungen.

Für Radfahrer bietet die Umgebung ruhige, grüne Wege und gut ausgebaute Fahrradstraßen. Zudem entstehen neue Radschnellverbindungen, die Pankow noch enger mit den innerstädtischen Bezirken verknüpfen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, kleine Kiezläden sowie Ärzte, Schulen und Kitas, befinden sich im näheren Umfeld. Für Freizeit und Erholung laden Parks, Grünflächen und Sportmöglichkeiten, bis hin zum nahegelegenen Golf Resort Pankow, ein.

Damit bietet die Lage ein ideales Wohnumfeld für alle, die eine grüne, ruhige Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.

**CODE DU BIEN: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Endenergiebedarf beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

**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: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

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

---

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