

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Einfamilienhaus für die kleine Familie in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 23071062A



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

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 93 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 602 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ??? ??????

|                                 |                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????              | 23071062A                                                  |
| ???????????                     | ca. 93 m²                                                  |
| ????? ??????                    | ?????????????? ?????                                       |
| ????????????? ???               | ????????? ?? ??<br>?????????                               |
| ?????????                       | 3                                                          |
| ????????????? ???<br>?????????? | 2                                                          |
| ??????????                      | 1                                                          |
| ????? ?????????????             | 1935                                                       |
| ?????? ?????????????            | 1 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? |

|                                    |                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                      | 449.000 EUR                                                                           |
| ??????                             | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ?????????????                      | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>??????????????        | ???????                                                                               |
| ????????????????????????<br>?????? | ca. 45 m²                                                                             |
| ????????                           | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????                                     |

??????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

????????????? ??????????

|                                                |                       |                                           |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ??????????????????<br>???????????         | BEDARF         |
| ???? ???????????                               | GAS                   | ??????? ???????<br>???????????            | 236.00 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 27.09.2033            | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | G              |
| ???? ???????????                               | ??????                |                                           |                |

???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ???????



???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## ??? ?????? ?????????

In einer ruhigen Seitenstraße von Alt - Hohenschönhausen wurde im Jahr 1935 dieses Einfamilienhaus auf einem ca. 602 m<sup>2</sup> großen, gewachsenem Grundstück errichtet. Eines von zahlreichen Eigenheimen, die in dieser Bauweise errichtet wurden. Das voll unterkellerte Haus überzeugt durch sein solides massives Ziegelmauerwerk und die gut geschnittenen Räume. Die Gesamtwohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 3 Zimmer und zwei Etagen. Über eine kleine Eingangsveranda kommend betritt man den Flur. Von dort gelangt man in den Keller. Dieser beherbergt große Abstellbereiche sowie eine Waschküche. Außerdem führt der Weg von hier in einen Anbau von ca. 1983, der einen großen Hobbyraum und ein modernes Duschbad bietet. Das Erdgeschoss ist von einem großen Wohn- und Esszimmer geprägt, welches aus zwei kleineren Zimmern zusammengefasst wurde. Ein besonderes Highlight ist hier der gemütliche Kamin im Wohnzimmer, welcher insbesondere in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Stimmung sorgt. Eine heller Küchenbereich steht mit einem extra Sitzplatzbereich zur Verfügung. Das Wohnzimmer und der Küchenbereich verfügen über neue Fliesenböden inkl. Fußbodenheizung. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC. Über den hellen Treppenaufgang ist das ausgebaute Dachgeschoss zu erreichen, in dem sich zwei weitere Schlafzimmer und eine unausgebaute Dachbereich befinden. Außerdem gelangt man vom oberen Flur in den Spitzboden. Auf dem Grundstück steht zusätzlich eine Garage mit einem angrenzenden Gerätehaus für die Nutzung zur Verfügung. Wollen Sie gemütliche Stunden im Garten verbringen, ungestört auf der Terrasse sitzen oder mit Ihren Kinder im Garten spielen, dann haben wir für Sie die passende Immobilie, die ab sofort bezugsfrei wird. Haben Wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

???????????????? ???? ??????????

- massives Haus (Ziegelmauerwerk)
- 3 Zimmer zuzüglich Duschbad und Arbeitszimmer in einem extra Anbau von 1983
- Windfang
- neuwertiger Kamin
- Tageslichtküche
- Fußbodenheizung mit modernen Fliesen im Wohnzimmer und der Küche
- teilweise beheizter Keller
- 1 Garage und zwei weitere Stellplätze
- Modernisierungsmaßnahmen:
- neue Dachziegel 1990
- neue Fenster 1995
- Hauselektrik tlw. 2007

???????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## ??? ??? ??? ???????????

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er 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, welches 300m von Ihnen fußläufig zu erreichen ist. Die kiezartige Atmosphäre am Mühlengrund mit Gastronomie, Ärzten und einem neuen EDEKA Markt ist neben den Restaurants, dem Ärztehaus, dem Postamt, der Bibliothek sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz fußläufig zu erreichen. 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 die Straßenbahnlinie M 4, die Sie in ca. 5 Minuten zur Berliner S-Bahn befördert. Weitere Straßenbahnlinien wie die M 5 und M 17 ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Autobahnezubringer 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. 12 km entfernt. Wohnen Sie mit viel Charme in einer der beliebtesten Wohngegenden mit 5 Seen im Umkreis von nur 3 km!

??????? ?????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 236.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 23071062A - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 ?????????? - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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