

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Fußläufig zum Orankesee - bezugsfreie Stadtoase mit großem Garten

????????? ??????????: 25071071



www.von-poll.com

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 118,59 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 641 m²

??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25071071
???????????	ca. 118,59 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????????? ???	08.01.2026
?????????	4
????????????? ???	3
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1955

????? ???????	895.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2019
????????? ?????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 74 m ²
??????	?????????, WC ?????????????, ?????, ???????????????? ????????

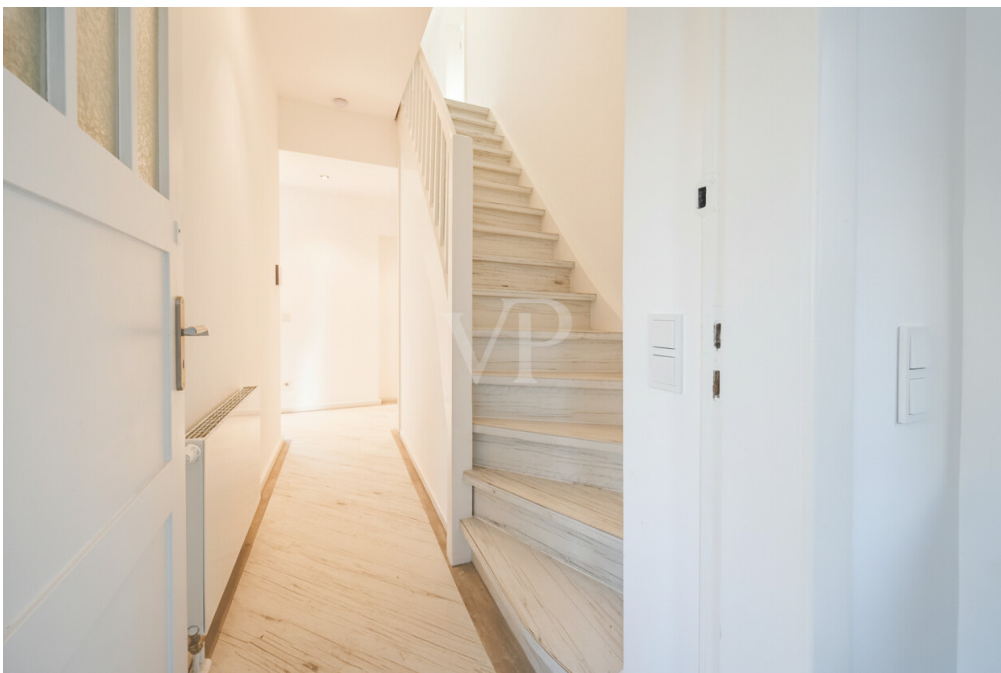
??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	235.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



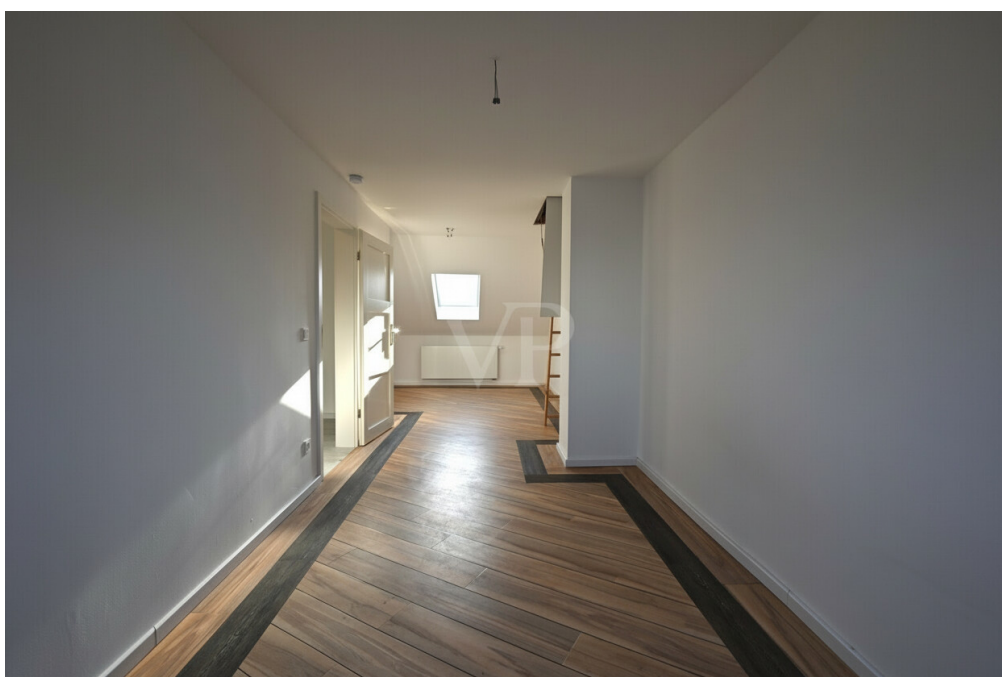
???????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955 präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2020 in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsdetails sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 119 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 641 m² bietet diese Immobilie viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Wohnetagen und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf modernes Wohnen in einem gepflegten Umfeld legen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem geräumigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel natürliches Licht in die Räume bringt. Die hochwertige Einbauküche schließt direkt an den Essbereich an und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Das Gäste-WC überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung, bestehend aus einer komfortablen bodengleichen Dusche und einem zusätzlichem Urinal.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt zwei Schlafzimmer, die jeweils flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – als Ruhezone, Kinderzimmer oder Home-Office. Das neu und hochwertig ausgestattete Badezimmer bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurde es aufwendig erneuert und mit exklusiven Materialien sowie einer zeitgemäßen Sanitärausstattung versehen. Zur Ausstattung zählen eine Badewanne, ein Bidet, ein moderner Waschtisch sowie ein Spiegel.

Der vollständig ausgebaute Keller stellt zusätzliche Nutzfläche bereit und eignet sich hervorragend für Hobby, Fitness oder als Stauraum. Es ist zu beachten, dass im Keller keine Heizung installiert ist. Diese kann aber problemlos nachgerüstet werden. Die Rohre dazu liegen an. Der Kellerraum überzeugt durch seine hochwertige Ausführung und vielfältige Nutzbarkeit.

Der Außenbereich lädt durch seine großzügige Grundstücksfläche zu Entspannung und Aktivitäten im Freien ein. Eine gepflegte Grünfläche bietet Raum für Spiel, Gartenarbeit oder gesellige Stunden mit der Familie und Freunden.

Eine Remise im Garten mit angeschlossener, überdachter Terrasse bietet einen geschützten Außenbereich, der auch bei Regen komfortabel genutzt werden kann. Der edle Granitboden unterstreicht den hochwertigen Charakter.

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

??????? ???????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

- Gasheizung (Marke Vaillant)
- Zentralheizung in allen Räumen
- Flachheizkörper im gesamten Haus
- Masterbad mit Badewanne, Bidet, großem Waschtisch, beleuchtetem Spiegel
- Die Bäder sind mit einer aktivierbaren Fußbodenheizung ausgestattet
- Flur, Küche, Treppe und Obergeschoss - PVC Designbodenbelag
- Dielenholzboden im Wohnzimmer und im weiteren Zimmer im Erdgeschoss
- Im gesamten Haus 3fach Kunststoffverglasung
- Innenfensterbänke aus Marmor
- Fensterbänke aus Granit
- Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss
- Video Türsprechanlage im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- Kaminanschluss liegt vor
- Terrasse Granitboden
- Zugang zum Garten über den Keller möglich
- Abgang zur Kellertreppe Granit
- Im Garten: 1 Süßkirschenbaum, 2 Schattenmorellen, 2 Pfirsich-, Walnuss-, Klarapfelbäume
- 2 Gartenwasserzähler (in der Einfahrt und im Garten)
- Remise (für Gartenmöbel)
- Alte Garage auf dem Grundstück (Neubau an gleicher Stelle möglich)
- Elektrisches Eingangstor

??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Die Immobilie befindet sich im historischen Ortskern von Alt-Hohenschönhausen, im Bezirk Lichtenberg. Dieses Kiezgebiet vereint ruhige Wohnqualität mit grüner Umgebung und profitiert von seiner zentralen Lage. Besonders attraktiv macht den Standort seine Nähe zu mehreren Seen, die das Bild des Villenviertels prägen und als grüne Erholungsräume dienen.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der malerische Orankesee, eine kleine Wasserfläche mit Sandstrand, die Teil eines naturnahen Seenparks ist. Am Orankesee befindet sich ein öffentliches Strandbad, das besonders an warmen Tagen einen beliebten Treffpunkt für Erholung und Freizeit bietet. Eng mit dem Orankesee verbunden ist der Obersee, der zusammen mit dem Orankesee das „Wasserherz“ des Villenviertels bildet. Dieser See, von parkähnlichen Grünflächen umgeben, lädt zu Spaziergängen ein und unterstreicht die naturnahe, atmosphärisch wertige Umgebung der Immobilie.

Die verkehrliche Erschließung ist hervorragend: In Gehweite zur Immobilie liegen mehrere Tram- und Buslinien, die eine zügige Verbindung ins Berliner Stadtzentrum sowie in umliegende Bezirke gewährleisten.

Dank seiner Lage vereint die Immobilie sowohl städtische Infrastruktur als auch naturnahe Erholungsqualität. Die unmittelbare Nähe zu Orankesee, Obersee und Faulen See macht das Objekt mit hohem Freizeitwert besonders attraktiv – ein seltenes Angebot, das Wohnen, Geschichte und Natur verbindet.

??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 235.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
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. 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.

??????? ?????????: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

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

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com