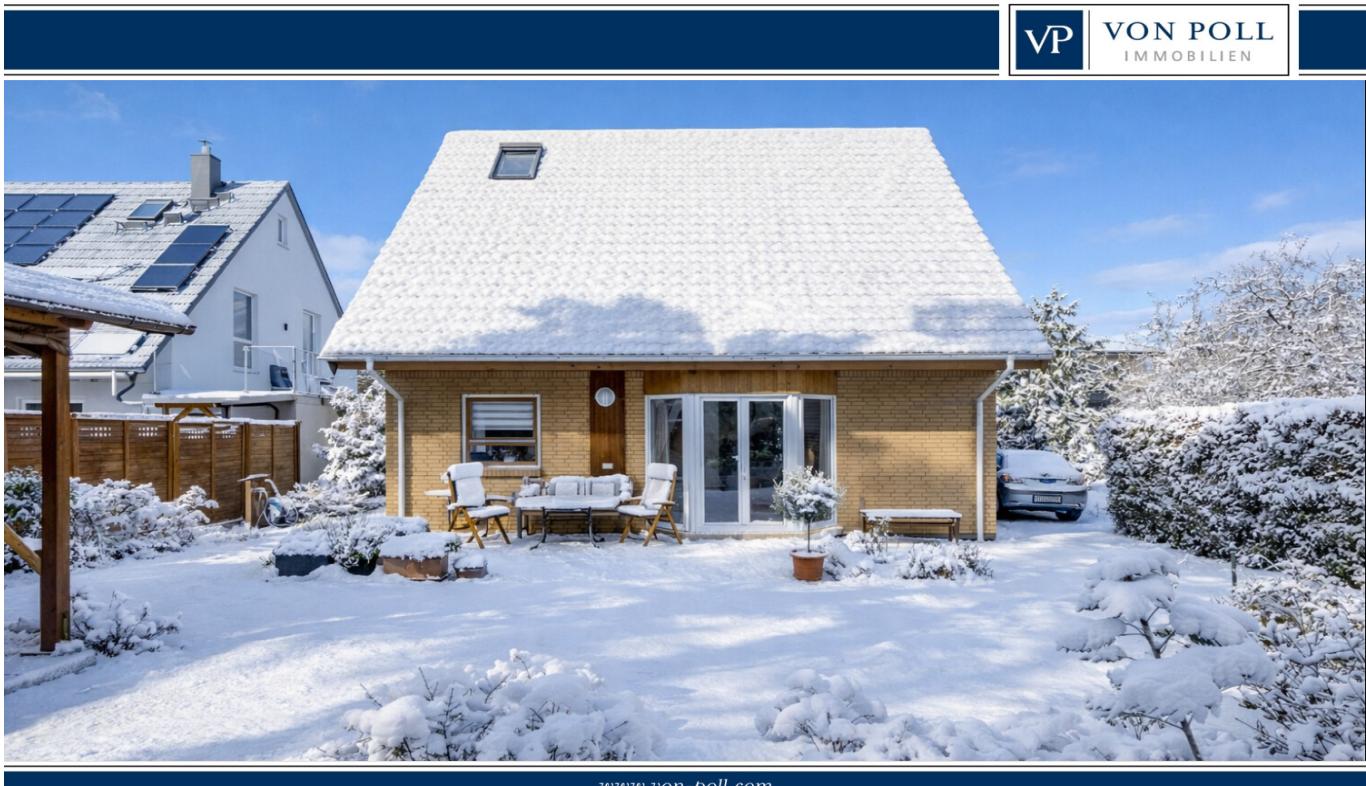


Berlin - Pankow – Heinendorf

## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und ruhigem Garten

????????? ??????????: 25071049N



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 121,2 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ?: 446 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

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

?????? ??????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ??? ?????

?????? ????????	25071049N
??????????	ca. 121,2 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ?????
???????	5
????????? ???	4
???????	
??????????	2
???? ????????????	1996
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ???????	699.000 EUR
??????	???????????
???????????	??????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2024
????????? ????????????	???????
???????????????????	ca. 24 m <sup>2</sup>
???????	???????, ???????????????? ???????

???????? ?????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

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

?????????? ??????????	????????? ????????
???? ??????????	?????????????? ??????
???????????	21.02.2034
?????????????? ??????	
???	

???????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????????	60.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	B
?????????????? ????????	
???? ????????????	1996
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

?????? ??????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ???????



???????? ?????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ???????



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

?????? ??????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ???????



???????? ?????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ???????



???????? ?????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ???????



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

????????? ?????????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinlersdorf

?? ????????

**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
Best Agenten 2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionalle 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)

Map of Berlin showing districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Tempelhof, Treptow-Köpenick, Zehlendorf, and Pankow (highlighted in brown).

?????? ??????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Wohnen im Grünen - stadtnah und familienfreundlich. In diesem gepflegten, massiv erbauten Einfamilienhaus aus dem Jahre 1996 erwarten Sie auf ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 5 helle Zimmer. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage inmitten einer von Einfamilienhäusern und Gartenanlagen geprägten Siedlung und bietet eine ideale Raumaufteilung für Familien.

Im liebevoll angelegten, südlich am Haus angrenzenden Garten genießen Sie die Ruhe oder schöne Stunden mit der Familie. Ein Fahrradhaus mit zwei unabhängigen Ausgängen schirmt den Eingangsbereich ab und kann Rädern oder auch Gartengeräten als Abstellort dienen. Weiterhin steht ein Gartenhaus mit großer überdachter Terrasse auf der Südseite des Hauses zur Verfügung. Auf dieser nördlich ausgerichteten und beschatteten Terrasse lassen sich auch sommerliche Hitzeperioden sehr angenehm erleben. Ein Außenstellplatz direkt am Haus bietet Platz zum Abstellen des Fahrzeugs.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

???????? ?????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

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

- massive Bauweise inkl. hochwertiger Klinkerfassade
- 5 Zimmer und zwei Bäder
- große Südterrasse ca. 25 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich beschattete Terrasse am Gartenhaus ca. 9 m<sup>2</sup>
- 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

?????? ??????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

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

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsralten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinendorf 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 Heinendorf als kleines Dorf in der Stadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita's sind im Nahe gelegenen alten Ortskern von Heinendorf 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.

?????? ??????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

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

**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.

?????? ??????: 25071049N - 13089 Berlin - Pankow – Heinendorf

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

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

Ulf Sobeck

---

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

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

---

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