

Berlin - Französisch Buchholz

# Moderne Stadtvilla mit Erdwärme, Photovoltaik, Salzwasserpool und exklusivem Wohnkomfort

Αριθμός ακινήτου: 26071033



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 189 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 620 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

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

Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ??? ??????

???????	26071033	???? ??????	1.295.000 EUR
?????????	ca. 189 m <sup>2</sup>	?????	??????????
????? ??????	?????????????? ?????	?????????????	??????????????
?????????	4	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	3	????????? ????????????	???????????????????? ??????????
??????????	2	???????????????????????	ca. 243 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2011	?????????	?????????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????		

Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?????????? ?

???? ????????	?????????	???????????????	BEDARF
???????????	27.04.2036	???????????	
???????????????		?????? ??????	13.20 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		???????????	
???? ????????	???????????	???????????	A+
		???????????????	
		?????????? ?? ??	2011
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz

?? ????????

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler**

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.  
T.: 030 - 20 14 371 0

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

**Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

**???** **?????** **?????????**

Diese architektonisch anspruchsvolle Stadtvilla verbindet großzügiges Wohnen, hohe Energieeffizienz und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. In einer ruhigen Privatstraße im begehrten Berliner Ortsteil Französisch Buchholz gelegen, bietet die Immobilie ein Wohnkonzept, das Nachhaltigkeit, Komfort und Design harmonisch vereint. Bereits beim Betreten beeindruckt das Haus durch seine offene Architektur, die Galerie sowie die

großzügigen Raumhöhen. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist das zukunftsorientierte Energiekonzept: Die Kombination aus Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage und Batteriespeicher ermöglicht nahezu fossilfreies Wohnen bei dauerhaft niedrigen Energiekosten. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 13,2 kWh/m<sup>2</sup>a und der Energieeffizienzklasse A+ erfüllt die Immobilie bereits heute höchste Ansprüche an nachhaltiges Wohnen.

Mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Raum für stilvolles und anspruchsvolles Wohnen. Edle Parkettböden, angenehme Fußbodenheizung, elektrische Jalousien im gesamten Haus sowie eine Klimaanlage im Obergeschoss sorgen für höchsten Komfort in jeder Jahreszeit. Der elegante Dreiseitenkamin setzt stilvolle Akzente und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Ergänzt wird das exklusive Wohnkonzept durch eine hochwertige Heimkinoanlage samt Beamer, die außergewöhnliche Film- und Entertainmentmomente in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Eine moderne Alarmanlage von Daitem sorgt zusätzlich für ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort.

Auch der Außenbereich präsentiert sich auf exklusivem Niveau: Der liebevoll und pflegeleicht angelegte Garten mit perfekter Südausrichtung lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der hochwertige Salzwasserpool mit den Maßen 8 x 4 Meter, Wärmepumpe und Gegenstromanlage verwandelt den Garten in eine private Wohlfühloase. Ergänzt wird das Ensemble durch eine stilvolle Terrassenüberdachung mit Pergola sowie eine vollautomatisierte Bewässerungsanlage.

Die großzügige Garage, ein zusätzlicher PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus, ein praktischer Gartenschuppen sowie die besonders ruhige und familiäre Lage innerhalb der exklusiven Privatsiedlung machen diese Immobilie zu einem seltenen Gesamtpaket für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Qualität, Design, Privatsphäre und nachhaltigen Wohnkomfort.

**Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

**?????????????? ???? ??????????**

#### **Zukunftssicheres Energiekonzept**

- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Batteriespeicher
- 11kW-Wallbox
- keine Öl- oder Gasheizung
- Energieeffizienzklasse A+
- Endenergiebedarf nur 13,2 kWh/m<sup>2</sup>a

Nachhaltig, weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern und mit dauerhaft niedrigen

Betriebskosten.

#### **Architektur & Wohnen**

- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Galerie mit beeindruckendem Raumgefühl
- Erhöhte Decken
- Edle Parkettböden
- Dreiseitiger Design-Kamin
- Fußbodenheizung
- Elektrische Jalousien im gesamten Haus

#### **Energie & Technik**

- Energieeffizienzklasse A+
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Alarmanlage

#### **Außenbereich**

- Südgrundstück
- Salzwasserpool (8 × 4 m) mit Gegenstromanlage
- Pool-Wärmepumpe
- Hochwertige Terrassenüberdachung mit Pergola
- Automatische Bewässerungsanlage
- Gartenhaus
- Garage plus zusätzlicher Stellplatz

**Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

**???? ???? ???? ????????????**

**Französisch Buchholz zählt zu den beliebtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen im Berliner Norden. Der Ortsteil verbindet die Vorzüge naturnahen Wohnens mit der hervorragenden Infrastruktur einer Metropole.**

**Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten und familienfreundlichen Privatstraße innerhalb einer gewachsenen Wohnsiedlung. Großzügige Grünflächen, zahlreiche Parks und Naherholungsgebiete schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar.**

**Die Straßenbahnlinie M50 ist fußläufig erreichbar und verbindet den Standort komfortabel mit dem S- und U-Bahn-Netz Berlins. Über die nahegelegene A114 besteht zudem eine schnelle Anbindung an den Berliner Ring sowie an die Innenstadt.**

**Die Kombination aus Ruhe, Privatsphäre, Familienfreundlichkeit und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Berliner Norden.**

**Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26071033 - 13127 Berlin - Französisch Buchholz**

**?????????? ????????????????**

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

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