

Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

????????????? 5 ????????, ?????????? ???
??????, ??????? ??? ????????????

??????? ??????: 25071049



www.von-poll.com

???? ??????: 735.000 EUR • ??????????: ca. 121,2 m² • ??????: 5 • ??????? ????: 446 m²

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

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

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

?? ??? ?????

????????? ??????????	25071049
???????????	ca. 121,2 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1996
????? ??????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	735.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????????????	ca. 24 m ²
??????	???????, ???????????????
???????	???????

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

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????????????????	???????	60.10 kWh/m²a
	???????		
???????????????	21.02.2034	???????????	
???????????????????		???????????	B
???????????		???????????	
????? ??????????????	1996	???????????	
????????? ?? ??		???????????	
?????????????		???????????????	
???????????????????		???????????????	

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

?? ???????

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANY
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

????????? ??????????: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

?? ????????

The graphic includes the following elements:

- Von Poll Immobilien logo:** VP | VON POLL IMMOBILIEN
- Awards:**
 - Capital MAKER KOMPASS 2024: Top-Maker Berlin ★★★★★
 - BELLEVUE Best Property Agents 2024: Höchstnote für von Poll Immobilien Pankow
- Team Photo:** A group of nine professionals (agents) standing behind a map of Berlin.
- Map of Berlin:** Shows the city with the district **Pankow** highlighted in brown.
- Text:** Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich
- Checklist:**
 - ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
 - ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
 - ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden
- Rating:** Kundenbewertung ★★★★★ 4,9
- Contact:** Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

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

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

????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? – ?????? ????. ?????? ????. ?????? ????. ?????? ????.
?????????????. ????. ? ??????????????????, ??????? ??????? ??????????????,
????????????????? ?? 1996, ?????????? ??????? 121 ?.?. ?????? ?????????? ??
????????? 5 ??????? ??????. ?? ??????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????????????
????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??????????, ??? ??????????
????????? ?????????? ??? ??????????. ??? ??????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????????
????? ??? ??? ?????????? ????. ?????????? ?? ?????? ?? ?????? ??? ?????????, ??
?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?? ??????, ?? ?????????? ?? ?????????? ??
????????? ??? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ????.
??? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ??????????
???????. ????. ?????? ????. ?? ?????? 4 ??????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ???
????? ????. ? ?????????????? ??????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????????
?????, ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ???????????.
???, ?????????? 24 ?.?. ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ?????? ???
????????????? ??? ??????, ?????????????? ??? ?????? ??? ??????, ?????????? ?? ??????????
????????????? ????, ??? ?????????? ?????? ??? ??????, ?????????? ?? ??????????
????? ??? ?????? ?? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ????. ???
????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????
??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????????
?????. ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????
??? ?????? ?????? ??? ??????. ??? ? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????????????
????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ????. ??? ??????????
????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ??????
???. ?? ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? 2026. ?????????????? ???
????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ??? ??? ?????????? ??? ??????????.

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

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

- massive Bauweise inkl. hochwertiger Klinkerfassade
 - 5 Zimmer und zwei Bäder
 - große Südterrasse ca. 25 m² sowie zusätzlich beschattete Terrasse am Gartenhaus ca. 9 m²
 - 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

????????? ??????????: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinrichsdorf

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

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

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

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

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

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

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