

## Berlin – Blankenburg

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

???????? ?????: 25071065



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

???? ??: 425.000 EUR • ??: ca. 99,85 m<sup>2</sup> • ??: 4 • ??: 786 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

???????? ??????????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071065
????????????	ca. 99,85 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????	4
???????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ?????????????	1930
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ???????

????? ???????	425.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2008
???????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 49 m <sup>2</sup>
??????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

???? ???????????	????	?????????????????	BEDARF
???? ???????????	????	???????????	
		??????? ???????	602.00 kWh/m²a
		???????????	
		???????????	H
		???????????????	
		?????????? ?? ??	1930
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ???????

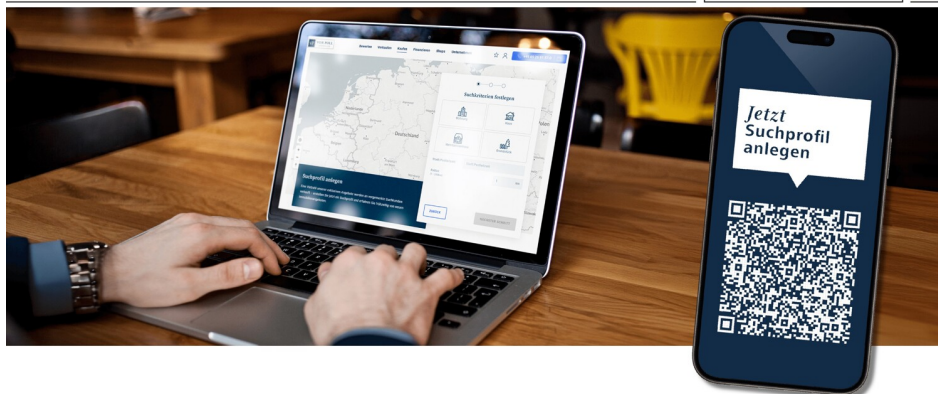




???????? ?????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

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  
IN THE WORLD

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



???????? ?????????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ?????????





???????? ?????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ???????





???????? ?????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ???????

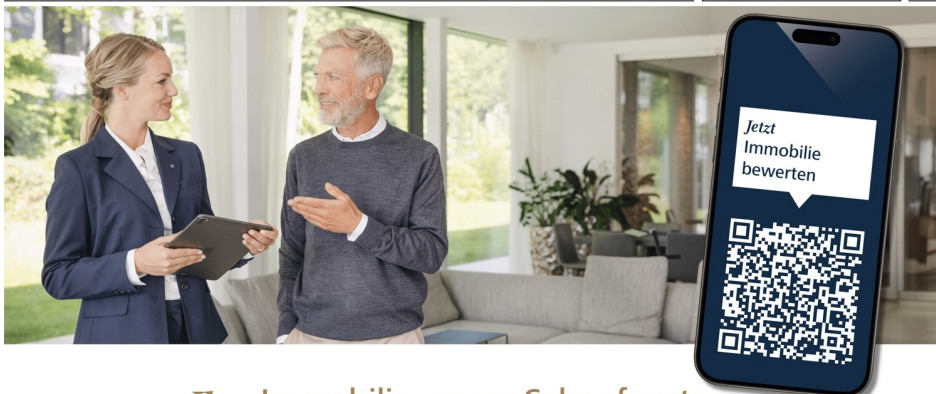


???????? ??: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ???????



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



???????? ??: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

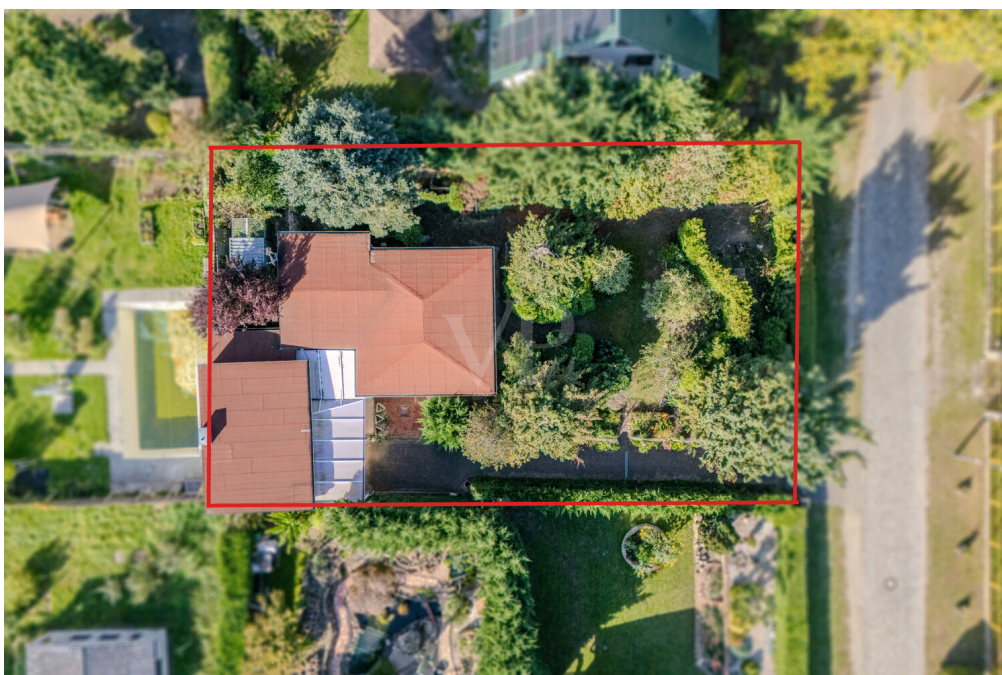
?? ???????





???????? ?????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ???????





???????? ?????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

MAKLER-KOMPASS  
BEST WIRTSCHAFT  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
030 25071 065  
030 25071 065

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle 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)

??????? ?????????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

???? ? ?????????????, ????????? ?? 1930, ????????? ????????? 99,85 ?.? ?????  
?????????? ?? ??? ????????? ??? ??????????? ?? ??? ????????????? ????????? ?????????  
786 ?.? ?? ??? ????????? ??????????? ?? ??? ??? ?????????? ????????? ????????? ??,  
????? ????????? ?? ?????? ??????????? ?? ??????????? ?? ?????? ????????? ?? ?? ?????  
????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??????, ? ?????? ?????????????  
?????? ?? ?????????? ?????? ??????????. ??? ???, ??? ??????????? ????????? ??????  
?????????????? ??????? ??????????? ?? ??????????. ? ????????????? ?????? ??????????????  
??? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????, ????????? ??  
????????????? ? ?? ?????????? ??????????. ??? ?? ?????????? ?????? ??????? ?? ?????????,  
??? ??????????? ?????????? ??? ??????????? ?????? ??????? ?? ??? ?????????? ??????????. ????  
?? ?????????? ??????? ?? ?????????????????? ??????????? ?? ?????????????? ? ?????????? ??????  
?????????????. ??? ???, ??????? ??????? ?? ?????? ??????????? ?????? ??? ??????? ?????? ?????  
????????? ?????????, ? ?????? ?????????????? ??????????? ?? ??? ?????? ??????? ????????. ??  
????????????????? ??????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????????? ?? ?????  
????????????????? ??????????????? ?? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ??????????  
????????? ??????????????. ????? ?? ??????, ????? ?? ?????????? ?????, ????? ??? ??  
????????????? ??????????????, ????? ??? ?????????????? ??????, ?? ?????????????? ??? ?????? ??  
?????? ??????? ?????? ????. ?????? ??? ??? ?????, ?? ?????????? ??????????? ?????? ?????????  
????????? ?????? ??? ?????????????? ??????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ??  
?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????, ????? ? ?????????????????? (1997), ?  
????????????????? ?????????????????? ?????? (1999) ??? ? ?????????? ??? ?????? ??????????? ??  
?????????????? ??? ? ?????????????????????? ??? ?????????????? ?????? (2007/2008).  
?????????????, ?? ?????? ??????????????? ?? ??????????? ??????? ??????????????? ??? ???  
?????????????? ??? ?????????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????? ??????????????  
????????????????? ?????????????, ??? ?????????????????? ?????????????????????? ??? ??????????????????  
????????? ??????????????. ????? ?? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ???  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????? ?? ??????????????????? ??? ??????  
????????? ?? ?? ?????? ?????? ??????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??????????????????  
????????????????? ? ?? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????? ??????????????.

??????? ???????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

Der Energieausweis für das Objekt wird derzeit erstellt. Er wird Interessenten spätestens bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt. Bis zur Vorlage des Energieausweises können keine verbindlichen Angaben zu den energetischen Kennwerten gemacht werden.

- Einfamilienhaus von 1930 mit solider Bausubstanz
- ca. 99,85 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- großzügiger und heller Wintergarten
- zwei getrennte Wohnbereiche: Gästezimmer mit WC sowie Haupthaus mit Entrée, Küche, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Wannenbad mit Fenster, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- teilunterkellelter Bereich mit Stauraum und Haustechnik
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz mit Überdachung vorhanden
- Dachboden als praktischer Stauraum in der Garage

Renovierungsmaßnahmen am Haus:

- Elektrik erneuert (1997), Rollläden nachgerüstet (1999)

Renovierungsmaßnahmen am Wintergarten (2007-2008):

- Fliesen und Zubehör, Bau des Wintergartens (Fundament und Konstruktion etc.), Heizkörper + Montage f. Wintergarten

Renovierungsmaßnahmen am Außenbereich (2007-2008):

- Straßenpflaster, Toreinfahrt, Fahrspur/Gehweg bis zur Garage, Be- und Entwässerung, Verlegung der Abwasserleitungen (Gästezimmer), Sammelbecken/Verteilung auf dem Rasen, Klingelanlage, Gartenbeleuchtung, Pumpe und Zubehör

???????? ?????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

Diese Immobilie befindet sich im Pankower Ortsteil Blankenburg, einer Wohnlage, die modernes Stadtleben und entspannte Ruhe im Grünen perfekt vereint. Kleine Anwohnerstraßen mit viel Grün und eine gewachsene Einfamilienhausbebauung prägen das Bild. Gleichzeitig erreichen Sie von hier aus in kurzer Zeit das Berliner Stadtzentrum.

Die Anbindung an den ÖPNV ist komfortabel. Die Buslinien 150, 154 und 158 sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt zum S-Bahnhof Berlin-Blankenburg. Von dort gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. Auch mit dem Auto bestehen über die B2 und die nahegelegene Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße ideale Verbindungen in alle Richtungen.

Für Radfahrer bietet die Umgebung ruhige, grüne Wege und gut ausgebaute Fahrradstraßen. Zudem entstehen neue Radschnellverbindungen, die Pankow noch enger mit den innerstädtischen Bezirken verknüpfen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, kleine Kiezläden sowie Ärzte, Schulen und Kitas, befinden sich im näheren Umfeld. Für Freizeit und Erholung laden Parks, Grünflächen und Sportmöglichkeiten, bis hin zum nahegelegenen Golf Resort Pankow, ein.

Damit bietet die Lage ein ideales Wohnumfeld für alle, die eine grüne, ruhige Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.



???????? ??????????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Endenergiebedarf beträgt kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

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.

???????? ??????????: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

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

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

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

---

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