

Berlin - Pankow – Buch

## Harmóniában élni a természettel - családi ház idilli domboldali környezetben

VP azonosító: 25071040N



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

VÉTELÁR: 455.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 593 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Áttekintés

VP azonosító	25071040N	Vételár	455.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 85 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Építés éve	1994	Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz

**VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

## Az ingatlan

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Capital**  
MAKER KOMPASS  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**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)

**Berlin**  
Pankow  
Spandau  
Prenzlauer Berg  
Zehlendorf  
Tempelhof  
Treptow-Köpenick

**VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Az elso benyomás

Eladó egy 1994-ben épült bungaló egy meglévo pincében, amelyet jelenleg két autó számára garázsként használnak, és a ház muszaki berendezéseit tartalmazza. A körülbelül 593 m<sup>2</sup>-es telek lejtő, szinte alpesi hangulatot teremtve – tökéletes a természet szerelmeseinek. Egy hosszú külso lépcso vezet a ház barátságos bejáratához. Itt egy nagy eloszoba várja a vendégeket, amely boszeges helyet kínál egy gardrób és egy étkezoasztal számára – ideális központ a családi élethez. Innen minden szoba könnyen megközelíthető. A nyitott teru nappali és étkezo a hozzá tartozó konyhával világosságával, tágasságával és a teraszra és a kertre nyíló lenyugözo kilátással lenyugözo. A modern, beépített konyha a házban maradhat. Innen közvetlenül egy másik szobába lehet bejutni, amely ideális vendégszobaként vagy gyerekszobaként. A folyosóról a fo hálószobába, egy praktikus háztartási helyiségre, valamint a zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdöszobába is lehet jutni. A tágas eloszoba elegendo helyet biztosít egy lépcsonek is, ha a padlást a jövöben lakótérré alakítanák. Az alagsor nemcsak két autó és a futési rendszer számára biztosít parkolóhelyet, hanem rengeteg tárolóhelyet is. Egy munkapad és néhány kerti szerszám marad a házban. A kert számos kialakítási lehetőséget kínál a kertészkedés szerelmeseinek. A nagy terasz pezsgofürdövel csábít a pihenésre és a kikapcsolódásra – tökéletes a kellemes nyári esték élvezetéhez. Az ingatlan ideális párok vagy kis családok számára, akik nyugodt otthonra vágnak anélkül, hogy le kellene mondaniuk a szolgáltatások kényelmes eléréséről.

**VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Részletes felszereltség

- Brennwerttherme von 2021
- Whirlpool auf der Terrasse
- große Terrasse
- große Diele
- großzügige Garage mit Werkstatt

**VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Minden a helyszínről

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, gründerzeitgeprägten Wohngegend in Berlin-Buch. Die unmittelbare Infrastruktur umfasst Nahversorgung (Lebensmittel, Bäckerei, Apotheke, Gastronomie), medizinische Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen und Verkehrsanbindungen – sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Nähe zu Bahnhof) als auch per Auto (Tankstelle, Parkplätze). Die Straße verbindet sich nahtlos mit einem gewachsenen, wohnlichen Umfeld, mit grün geprägter Umgebung (z.B. Försterei, Klinikum, Hügel) und belebt zugleich durch vorhandene, relevante Einrichtungen. Der Bahnhof Buch (S2) liegt ca. 1,3 km entfernt ? das sind etwa 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Rad/Bus. Von dort fährt die S2 direkt in Richtung Berlin-Mitte / Potsdamer Platz oder nach Norden Richtung Bernau. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 200 m entfernt. Mit dem Auto sind Sie über die A 114 - Pankow Zubringer - zur A10 in 10-15 Minuten. Alles in allem bietet die Lage eine ruhige Wohngegend mit schneller Erreichbarkeit in die Berliner Innenstadt.

**VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**VP azonosító: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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