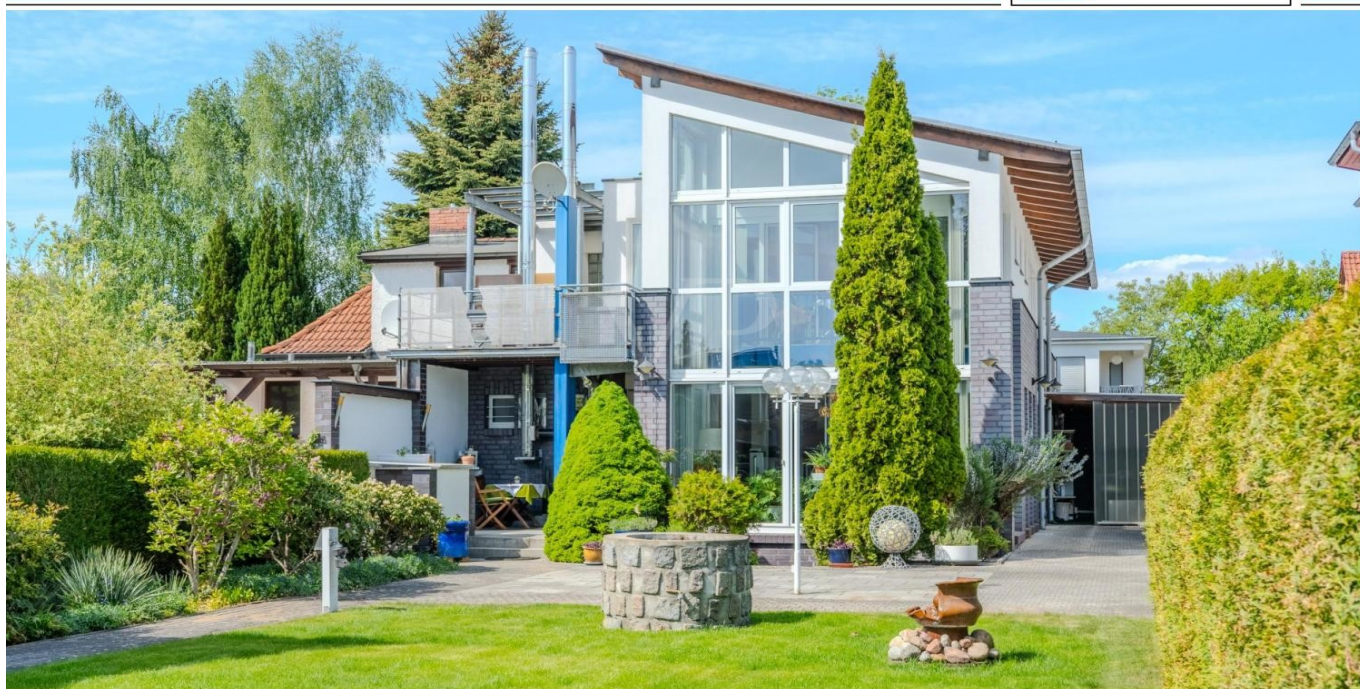


Berlin - Alt-Hohenschönhausen

# Egyedi tervezésű, építész által épített ház magas életszínvonalért a Fauler-tó közelében

VP azonosító: 25071045



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

VÉTELÁR: 1.299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 952 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	25071045
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	4
Hálósobák	1
Fürdoszobák	2
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.299.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 320 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	112.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Az első benyomás

Fedezzen fel egy egyedülálló, gondosan karbantartott, építész által tervezett otthonot, amely wellness-részleggel, többek között fedett medencével és déli fekvésű kerttel rendelkezik. Ez a jól karbantartott ikerház egyedülálló élelményt kínál, körülbelül 210 m<sup>2</sup> lakótérrel. Az 1997-ben épült ház lenyugó minőségű homlokzatával, stílusos téglaelemekkel és egyedi belsőépítészettel rendelkezik. A világos építészet és a nagyméretű ablakok nyitott és hívogató hangulatot teremtenek mind a négy galéria stílusú helyiségben. A szobák száma bővíthető az egyes lakóterek elválasztásával. Egy külön elszoba és a tárolóhelyiség mellett elhaladó bejárat vezet a központi nappaliba és étkezőbe. Ez a tér bőséges teret kínál az egyéni tervezési preferenciáknak, és ideális találkozóhely a család és a barátok számára. A padlófűtés kellemes meleget biztosít az egész ingatlanban, hozzájárulva a hangulatos lakókörnyezethez. A prémium kategóriás jellemzők közé tartozik a prémium parketta is, amely kiemeli a ház elegáns jellegét. A földszinten található a konyha, ahonnan közvetlenül a kocsibeállóhoz lehet jutni, egy vendégfürdőszoba zuhanyzóval és egy további dolgozószoba/vendégszoba. Egy tágas lépcső vezet az emeletre, ahol tágas tér található, egy hálószobával és egy gardróbszobával. Az ezen a szinten található luxus, spa-szerű fürdőszobában két mosdó, egy fürdőkád, egy zuhanyzó és egy WC található, a teteóablakok és a gránit padló pedig tovább fokozzák a magas színvonalú lakókörnyezetet. Az emeleten egy északi fekvésű erkély és két déli fekvésű terasz is található, amelyek közül az egyik részben fedett, így további kültéri teret és tökéletes környezetet biztosít a szabad ég alatti pihenéshez. További fénypont a körülbelül 4 x 6 méteres alagsori medence, amely szaunát és merülomedencét is magában foglal – ideális hely a pihenésre és kikapcsolódásra otthonában. A ház teljes pincével rendelkezik, amely rengeteg tárolóhelyet és egy különálló háztartási helyiséget biztosít. Innen közvetlen hozzáférés nyílik a kerthez. A déli fekvésű kert részben fedett terasszal friss levegőre és hangulatos estékre csábít a kültéri kandalló mellett. Az ingatlan túlnyúlik a hátsó kertrészen, amely egy tágas melléképületet foglal magában, még több lehetőséget kínálva az egyéni használatra vagy az álomszerű kerttervezésre. A helyi építési hatóság szerint ezen a területen egy kétszintes villa építése engedélyezett. Összességében ez az ingatlan egy egyedülálló ajánlat, amely lenyugó funkcionálisával és esztétikájával. A csendes, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyszín gyors hozzáférést biztosít a mindennapi élet minden szolgáltatásához. Ez az ingatlan a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet ötvözi az elegáns és modern jellemzőkkel, és változatos lehetőségeket kínál az igényes vásárlók számára. Megtekintés előzetes bejelentkezés alapján lehetséges, és erosen ajánlott, hogy első kézből tapasztalhassa meg ennek az egyedülálló otthonnak az előnyeit.

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Részletes felszereltség**

- lichtdurchflutetes massives Architektenhaus - ein Unikat
- Baujahr 1997 mit ca. 210m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hier wird Individualität groß geschrieben:  
extra Kamin, hochwertige Parkettfußböden in den Wohnbereichen, große Fensterflächen, integrierter Wohnwintergarten inkl. Innenbalkon im Obergeschoss
- hochwertige Fassadengestaltung mit Klinkerelementen
- südlich ausgerichteter Garten mit teilüberdachter Außenterrasse
- genießen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und mit Freunden am Innen- oder Außenkaminofen
- 3 lichtdurchflutete, galerieartige Zimmer bestehen aus einem großen Wohn- und Essbereich
- extra Nordbalkon und südliche Dachterrasse im Obergeschoss
- Wellnessbad mit zwei Waschbecken mit Granitboden und Badewanne  
ergänzt durch eine 4x6 m große Schwimmhalle mit Sauna und Tauchbecken im Souterrain
- Gäste-WC inkl. Dusche
- komplett unterkellertes Haus mit extra Hauswirtschaftsraum
- großes Nebengelass
- weitere Grundstücksfläche im Anschluss an den hinteren Gartenbereich mit Bebauungsoption
- massiver Carport

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## Minden a helyszínrol

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er befindet sich im Nord-Osten Berlins und wird im Norden begrenzt durch die Ortsteile Malchow, Wartenberg, Falkenberg und im Westen durch Weißensee. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen am Oranke- und Obersee mit dem traditionsreichen Strandbad und dem dortigen historischen Villenviertel sowie das umfangreiche ca. 24 ha große Naturschutzgebiet „Fauler See“ machen Alt-Hohenschönhausen zu einem idyllischen Wohnquartier. Naturnaher Wald zum Spazieren und Joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie das Lindencenter und das Hansa-Center, welches 800m von Ihnen fußläufig, zu erreichen ist. Die kiezartige Atmosphäre am Mühlengrund mit Gastronomie, Ärzten und einem neuen EDEKA Markt ist neben den Restaurants, dem Ärztehaus, dem Postamt, der Bibliothek sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz fußläufig zu erreichen. Kindergärten und diverse Schulen aller Altersklassen bieten besonders Familien ein ideales Wohnumfeld.

Die gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland sind gegeben. Wichtigste Verkehrsmittel sind der Bus der Linie 256 und die Straßenbahnlinie M 4. Weitere Straßenbahnlinien wie die M 13 und M 17 ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Autobahnzubringer A 114, Anschlussstelle Prenzlauer Promenade ist ca. 7 km, die Bundesautobahn A 10, Berliner Ring, Anschlussstelle Blumberg ca. 10 km entfernt. Bis zum Gendarmenmarkt sind es ca. 10 km, der Hauptbahnhof ist ca. 12 km entfernt.

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **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 felelősségkizárásához*

---

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