

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

VP azonosító: 25071045



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 952 m²

VP azonosító: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso 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 ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	4
Hálószobák	1
Fürdoszobák	2
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.499.000 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 ²
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	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	112.30 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	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

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
SINCE 1888
SINCE THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

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

A real estate agent in a suit showing a property to a client, with a smartphone displaying a QR code for property valuation.

**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

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
MAKER KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Maker Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents 2024

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Professionalle 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 elso benyomás

Fedezen fel egy egyedülálló, gondosan karbantartott, építész által tervezett otthont, amely wellness-részleggel, többek között fedett medencével és déli fekvésű kerttel rendelkezik. Ez a jól karbantartott ikerház egyedülálló életélményt kínál, körülbelül 210 m² lakótérrrel. Az 1997-ben épült ház lenyugöző minőségi homlokzatával, stílusos téglaelemekkel és egyedi belsőépítészettel rendelkezik. A világos építészet és a nagyméretű ablakok nyitott és hívogató hangulatot teremtenek minden a négy galéria stílusú helyiségen. A szobák száma bovítható az egyes lakóterek elválasztásával. Egy külön eloszoba és a tárolóhelyiség mellett elhaladó bejárat vezet a központi nappaliba és étkezőbe. Ez a tér boséges teret kínál az egyéni tervezési preferenciáknak, és ideális találkozóhely a család és a barátok számára. A padlófutés 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 vendégfürdoszoba 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 tetőablakok 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 fénypontról a körülbelül 4 x 6 méteres alagsori medence, amely szaunát és merülőmedencét 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 lenyugöző funkcionálisával és esztétikájával. A csendes, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyszín gyors hozzáférést biztosít a minden nap 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 erősen ajánlott, hogy előző 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. 210m² 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 Saune 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 Mulitplex-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 Straßenbahlinie M 4. Weitere Straßenbahlinien 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/(m²*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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com