

Berlin – Wilhelmsruh

Fényárban úszó családi ház fotovoltaikus és levego-víz hoszivattyús technológiával

VP azonosító: 25071060W



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 735.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122,4 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 420 m²

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

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

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Áttekintés

VP azonosító	25071060W	Vételár	735.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 122,4 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2002	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely		

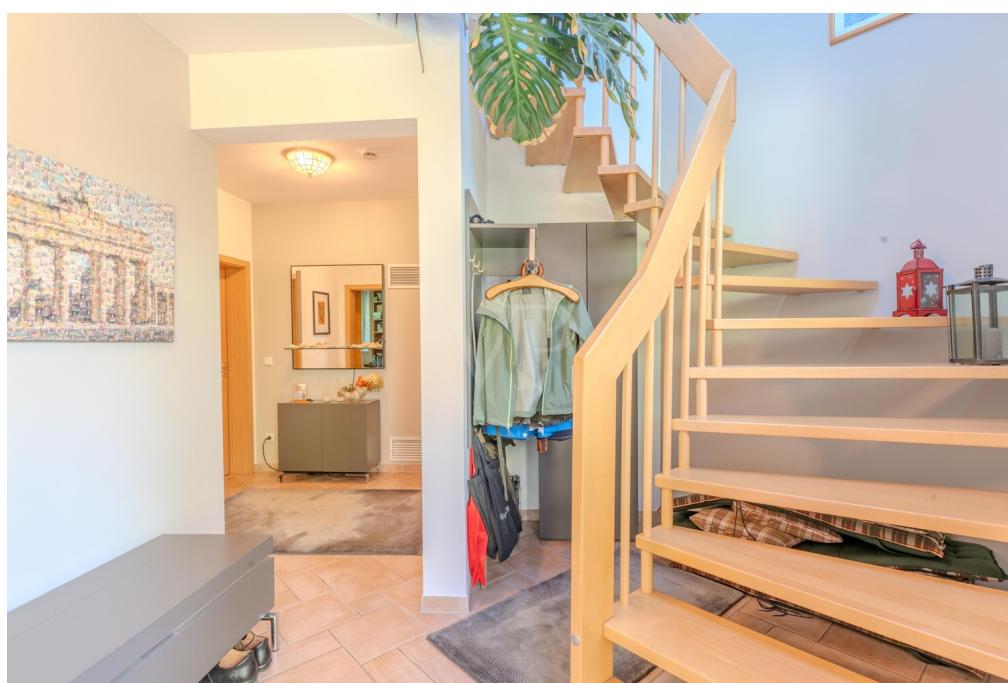
VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	18.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.12.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az ingatlan



VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az ingatlan



VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az ingatlan



VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az ingatlan



VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az ingatlan



VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az ingatlan



VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az ingatlan



VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Az elso benyomás

Üdvözöljük ebben a kivételes családi házban, amely modern kényelemmel és kifinomult funkciókkal nyugöl le. A 2002-ben épült, építész által tervezett otthon a 2024-ben elvégzett átfogó modernizációt követően mind muszakilag, mind esztétikailag a legmodernebb színvonalat képviseli. Körülbelül 122 m² lakóterületével és összesen négy szobájával ez az ingatlan ideális feltételeket kínál párok vagy családok számára, akik értékelik a tágas és világos helyiségeket. Masszív szerkezetének köszönhetően a ház a tartósságot és az energiahatékonyságot képviseli. A legújabb technológia, beleértve a Viessmann levego-víz hoszivattyút (2024-ben telepítve) és egy 10 kW-os akkumulátoros rendszerrel ellátott fotovoltaikus rendszert, a földszinten padlófutéssel kombinálva kényelmes lakókörnyezetet és modern, energiatakarékos futést biztosít. Az okosan elhelyezett, nagyméretű ablakok fokozzák az egész lakótér világos benyomását, és minden helyiségen barátságos légkört teremtenek. A földszint a ház szíve: Itt található a tágas nappali és étkező, amelynek otthonos hangulatot kölcsönöz a hőelosztós fűtőrendszerre és a kályha. A Leicht beépített konyhája minden szükséges géppel és boséges tárolóhellyel rendelkezik – ideális kulináris ötletei megvalósításához. A földszinten található manuális redonyök lehetővé teszik az egyéni fényszabályozást és fokozott magánéletet biztosítanak. Az emeleten két tágas hálószoba található, amelyek mindegyike rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – tökéletes a család számára, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. A világos csempékkel díszített fürdőszobában kád és külön zuhanyzó található. A további szobák sokoldalú lehetőségeket kínálnak, például gyerekszobák vagy dolgozószobák kialakítására. A szigetelt padlás további tárolóhelyet biztosít, vagy szükség szerint használható. A kültéri területhez egy gondozott kert tartozik, amelyet egy pihenősarokkal ellátott kerti ház egészít ki. Itt magánéletben pihenhet és élvezheti a természetet. A fedett autóbeálló teszi teljessé az összbenyomást. Ez a ház világos szobáival, kényelmes lakókörnyezetével és kiváló minőséggel kivitelezésével nyugöl le. Gyozodjön meg róla saját szemével, és egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy elso kézbol tapasztalhassa meg ezt a vonzó ingatlant. Várjuk, hogy bemutassuk Önnek potenciális új otthonát.

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Részletes felszereltség

Schickes Architektenhaus

Massive Bauweise

Niedrigenergiehaus durch Luft-Wärmepumpentechnik von Viessmann 2024

Photovoltaik Anlage mit 10KW Stromspeicher

Vorbereitung Stromkabel für eine Wallbox

Sehr helles Wohnambiente

Gute Aufteilung der Zimmer

Vier Zimmer

Einbauküche der Firma Leicht

Kaminofen mit Wärmeverteilung fürs Haus

Fußbodenheizung im Erdgeschoss

manuelle Jalousien im Erdgeschoss

gedämmter Spitzboden

Gartenhaus mit Entspannungsecke

Carport

S-Bahnhof Wilhelmsruh fußläufig erreichbar

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

Minden a helyszínról

Das gepflegte Architektenhaus befindet sich im Ortsteil in Wilhelmsruh/Niederschönhausen in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Geprägt wird die Umgebung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegenen Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit. Dies sorgt für ein angenehmes und behagliches Wohngefühl.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Schönholzer Heide, der Garibalditeich, der Wilhelmsruher See und die Zingerwiesen. Sie lassen sich in kurzer Zeit zu Fuß erreichen und bieten reichlich Möglichkeiten, zur Erholung und Entspannung in der Freizeit.

Etwas weiter entfernt befindet sich der Schlosspark mit dem schönen Schloss Niederschönhausen und der Bürgerpark. Anliegend sind die Nordbezirke Waidmannslust und Hermsdorf mit dem Freizeitpark Lübars.

Die Infrastruktur ist sehr gut. In der näheren Umgebung befinden sich Grundschulen, Kindergärten, Kirchen, Parks und Sportanlagen, sowie reichlich Einkaufsmöglichkeiten. Zum einen ein Bäcker (der alles selber macht), ein Edeka Markt, die Post und andere kleine Läden zu denen man zu Fuß in ca. 10min gelangt. Ebenfalls in der Nähe befinden sich ein Ärzte- und Pflegezentrum, sowie zahlreiche Arzt- und Physiotherapiepraxen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch im Grünen und in der Stadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man ca. 30 min zum Alexanderplatz, mit dem Auto ca. 25min. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten.

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 18.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

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 felelősségtartásához

www.von-poll.com