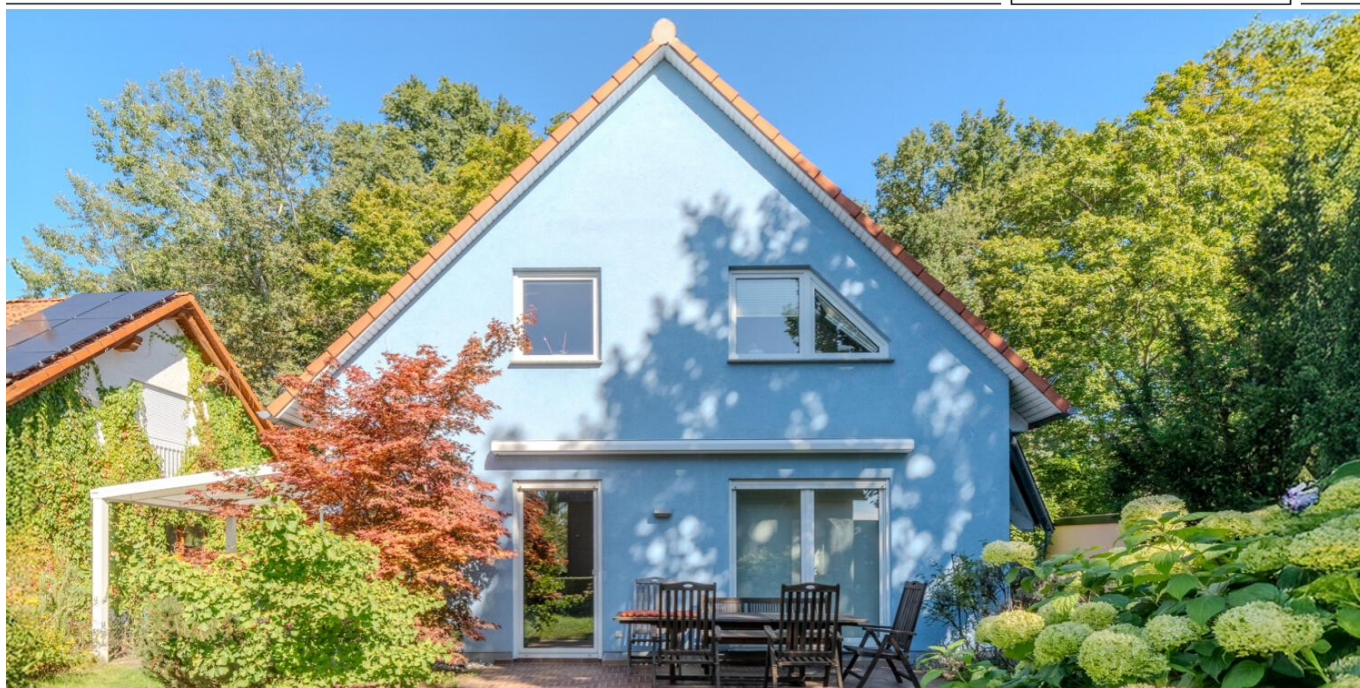


Berlin – Wilhelmsruh

# Fényárban úszó családi ház fotovoltaikus és levego-víz hszivattyús technológiával

VP azonosító: 25071060W



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

VÉTELÁR: 735.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 420 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

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

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Áttekintés

VP azonosító	25071060W
Hasznos lakótér	ca. 122,4 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2002
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	735.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25071060W - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.12.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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 első benyomás

Üdvözljük ebben a kivételes családi házban, amely modern kényelemmel és kifinomult funkciókkal nyugodt. 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 m<sup>2</sup> 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 levegő-víz hőszivattyút (2024-ben telepítve) és egy 10 kW-os akkumulátoros rendszerrel ellátott fotovoltikus rendszert, a földszinten padlófűtéssel kombinálva kényelmes lakókörnyezetet és modern, energiatakarékos fűtést biztosít. Az okosan elhelyezett, nagyméretű ablakok fokozzák az egész lakótér világos benyomását, és minden helyiségben barátságos légkört teremtenek. A földszint a ház szíve: Itt található a tágas nappali és étkező, amelynek otthonos hangulatot kölcsönöz a hőelosztós fűtési rendszerű kályha. A könnyű beépített konyhája minden szükséges géppel és bőveges tárolóhellyel rendelkezik – ideális kulináris ötletei megvalósításához. A földszinten található manuális redőnyök 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 minőségű kivitelezésével nyugodt. Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhatta 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 18.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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