

Berlin-Pankow - Französisch Buchholz

# Hatalmas családi ház levego-víz hoszivattyús technológiával

VP azonosító: 25071059H



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 365 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

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

**VP azonosító: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25071059H                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 123 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2007                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 649.000 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, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

**VP azonosító: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.11.2032  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 21.80 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                |

**VP azonosító: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

## Az első benyomás

Ez a vonzóan modernizált családi ház 2003-ban épült szilárd építési módszerekkel, és 2024-ben átfogó korszerűsítésen esett át. A körülbelül 123 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a körülbelül 365 m<sup>2</sup>-es telekmérettel az ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a modern lakhatási kényelmet és a jól megtervezett alaprajzot. A házban összesen négy tágas szoba található, köztük három kényelmes hálószoba és két modern fürdőszoba. A családbarát elrendezés rugalmas használatot tesz lehetővé, és kellemes lakókörnyezetet teremt. A világos szobák kényelmes hangulatot teremtenek, amelyet az energiatakarékos padlófűtés fokoz, amely otthonos meleget biztosít a lakóterekben. A világos, nyitott tere nappali és étkező a ház szívét alkotja, és a nagy, déli fekvésű teraszra nyílik. Itt élvezheti a pihentető órákat a szabadban, míg az alacsony karbantartást igénylő kert automatizált öntözőrendszerével minimális karbantartást igényel, és számos lehetőséget kínál a személyre szabásra. A 2024/25-ös modernizáció részeként új, háromrétegű üvegezésű ablakokat szereltek be, amelyek jelentősen javítják mind a hangszigetelést, mind az energiahatékonyságot. Egy új levegő-víz hőszivattyú biztosítja a környezetbarát és költséghatékony fűtési rendszert. Az ingatlan kellemes környékkel és kiváló kapcsolattal rendelkezik a városi infrastruktúrával. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák, valamint szabadidős és kapcsolódási lehetőségek mind könnyen elérhetőek. A csendes mellékutcának köszönhetően a városi kényelem és a nyugodt élet tökéletes keverékét élvezheti. Örömmel küldünk további információkat vagy egyeztetünk személyes megtekintési időpontot – tapasztalja meg első kézből az ingatlan által kínált kivételes életminőséget. Várjuk megkeresését!

**VP azonosító: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

## **Részletes felszereltség**

**Massive Bauweise**

**Familienfreundliche Aufteilung**

**pflegeleichter Garten**

**große Terrasse**

**neue Fenster dreifachverglast mit elektrischen Außenjalousien 2024**

**Luft-Wärme Pumpe neu 2024**

**automatisierte Bewässerungsanlage**

**Fußbodenheizung**

**Garage**

**VP azonosító: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

## Minden a helyszínról

Im Norden von Berlin-Pankow in Französisch-Buchholz gelegen, prägen Einfamilienhäuser das nahe Umfeld. Erholung finden Sie in den nahen Arkenbergen, dem Botanischen Volkspark Blankenfelde oder weitläufigen Landschaftsschutzgebieten in der unmittelbaren Umgebung. Verkehrstechnisch optimal gelegen, erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die BAB 114, die Sie stadteinwärts schnell über die Prenzlauer Allee in das Berliner Stadtzentrum bringt. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt steht Ihnen die TRAM 50 zur Verfügung, die fußläufig zu Fuß erreichbar ist. Diese bringt Sie in nur ca. 15 Minuten zum S- und U-Bahnhof Pankow. Über die dort fahrenden S-Bahn-Linien S2, S8 und S9, sowie über die U-Bahn-Linie U2 erreichen Sie bequem jedes Ziel in Berlin. Von hier aus besteht auch eine direkte Verbindung zum Flughafen Schönefeld. Die in ca. 3 Autominuten zu erreichende A 114 bietet außerdem Anschluss an den Berliner Ring. Mit einer der größten Zuwachsraten zählt der Bezirk Pankow zu einem der beliebtesten Wohnräume in Berlin.

**VP azonosító: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 21.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

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: 25071059H - 13127 Berlin-Pankow - Französisch Buchholz**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ulf Sobeck

---

**Florastraße 1, 13187 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**

**E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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