

Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

# Luxus városi villa rengeteg hellyel egy nagy család számára egy napsütötte telken!

VP azonosító: 25071070



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

VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 575 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen**

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

VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25071070
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2018
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.300.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

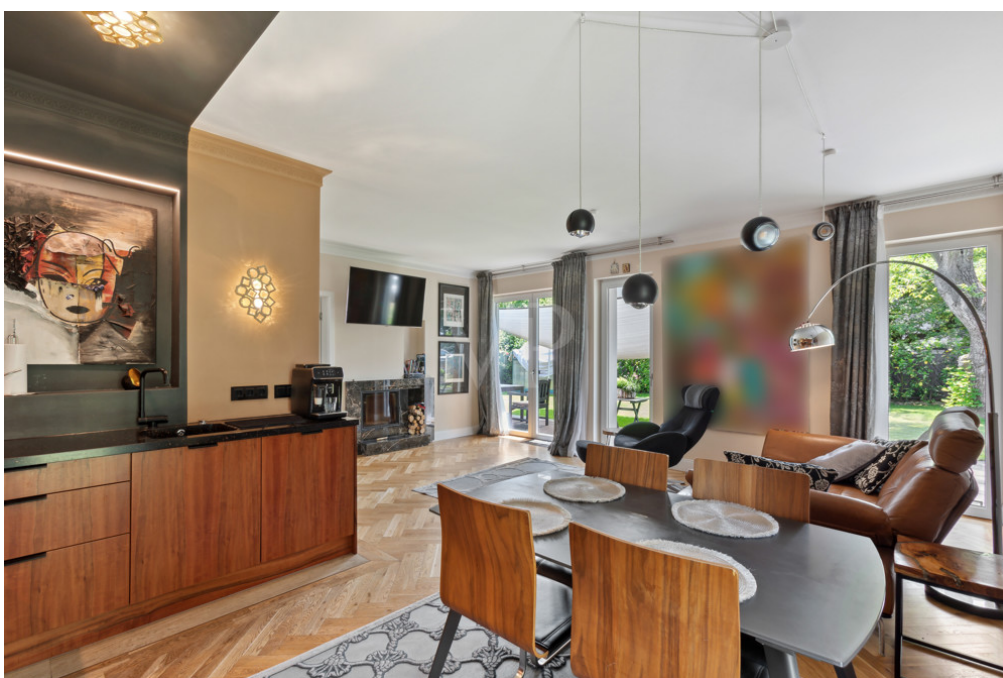
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.06.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	54.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.  
T.: 030 - 20 14 371 0

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien**  
**Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)



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

VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen

## Az ingatlan

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler**

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.  
T.: 030 - 20 14 371 0

**Capital**

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

**VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen**

## Az első benyomás

Ez a 2018-ban épült, gondosan karbantartott villa kiváló minőségű építkezéssel és a legapróbb részletekig szeretettel kidolgozott dizájnnal büszkélkedhet. Körülbelül 240 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 575 m<sup>2</sup>-es telekkel ez az ingatlan bőséges teret kínál mind a lakhatáshoz, mind a munkához. A tágas nappali és étkező kandallóval és kertkapcsolattal alkotja az otthon szívéét. A galéria stílusú elosztó és a rendkívül magas mennyezet légies hangulatot kölcsönöz a háznak. A világos nappali és étkező, valamint a nyitott területek luxuskonyha elegáns halszálkamintás, tömör tölgyfa parketta padlóval rendelkezik. A padlófűtés kellemes meleget biztosít mindenhol. Különösen feltűnnek az egyedi, egyedi gyártású beépített bútorok és ajtók, valamint a Pirnar által gyártott bejárati ajtó. A tölgyfa parkettával burkolt lépcsők vonzó fókuszpontot alkotnak. A gyönyörű indiai almafából készült beépített konyha nemcsak tágas teret, hanem egy további tárolóhelyet is kínál. A dizájn nappaliban található csempézett kandalló hangulatos hangulatot teremt. A fő hálószobához külön gardrób és saját luxusfürdőszoba tartozik. A világos, tágas fürdőszoba zuhanyzóval és káddal, megvilágított esztétikus zuhanyzóval és exkluzív Versace kerámia csempékkel kifinomult hangulatot teremt. A legfelső emelet két nappalira oszlik, köztük egy nagy, kétszintes dolgozószobára erkéllyel és egy további kandallóval. Ez a nappali könnyen átalakítható különálló lakótérre, mivel a konyhai csatlakozások már rendelkezésre állnak. Az ingatlan számos egyéb kiváló minőségű extrával büszkélkedhet, mint például a padlótól a mennyezetig érő ablakok biztonsági zárral, elektromos redonyok, légkondicionáló, intelligens videokamerarendszer, gázfűtés integrált napelemekkel a tetőn, zöldtetős garázs, napellenzős terasz, délnyugati fekvésű erkély és elektromos kapuval ellátott kapus kocsibeálló. A házhoz zöldtetős garázs és két kültéri parkolóhely tartozik, és kiváló állapotban van. A gyönyörűen parkosított kert bőséges helyet kínál a kikapcsolódásra és a játékokra, tökéletes menedéket nyújtva a mindennapi nyüzsgésből. Egy igazán tágas és luxus családi ház különlegességekkel, amelyeket mindenképpen meg kell látogatnia!

**VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen**

## **Részletes felszereltség**

- qualitativ hochwertige Bauausführung mit Liebe zum Detail
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ohne größerer Umbaumaßnahmen auf ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnflächen erweiterbar
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und Gartenzugang
- Entrée mit gallerieartigem Eingangsbereich und extra hohen Decken
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich und offener Luxusküche
- durchgehendes Echtholz-Eichenparkett im Fischgrätenmuster
- Fußbodenheizung in allen Bereichen
- extra hohe Decken
- diverse extra angefertigte Einbaumöbel und Türen
- Einzelanfertigung der Eingangstür von Pirnar
- Treppen mit Eichenparkett
- Einbauküche aus edlem indischem Apfelbaum mit extra Abstellraum
- verfließter Kaminofen im Designerwohnzimmer
- Master-Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer und eigenem Luxusbadzimmer
- tageslicht Dusch- und Dusch-/Wannenbadzimmer mit bodengleicher beleuchteter Regenwalddusche und exklusive Versace Keramikfliesen
- raffiniert ausgebautes Dachgeschoss in zwei Wohnbereich aufgeteilt
- obere Ebene als separater Wohnbereich umfunktinierbar (Küchenanschlüsse vorbereitet)
- großes Maisonett-Arbeitszimmer mit Balkonzugang und extra Kaminofen
- bodentiefe dreifach verglaste Fenster mit Sicherheitsschlössern
- elektrische Jalousien
- Klimaanlage
- Smartes Videokamerasystem
- Gasheizung mit kombinierter Solarthermie auf dem Dach
- Garage mit Gründach
- liebevoll angelegter Garten mit Gewächshaus
- Terrasse mit Sonnensegel
- Balkon mit Südwestausrichtung
- Zaunanlage mit elektrisch betriebener Toreinfahrt

**VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen**

## **Minden a helyszínrol**

**Alt-Hohenschönhausen gehört zum Bezirk Pankow und wird im Nordwesten von Weißensee, im Nordosten von Neu-Hohenschönhausen und im Osten (Indira-Gandhi-Straße) von Lichtenberg begrenzt. Zudem ist Alt-Hohenschönhausen ein architektonisches Patchwork Gebilde, das neben Platten- und Siedlungsbauten auch zahlreiche Ein- und Zweifamilienhausbereiche zu bieten hat.**

**Am östlichen Rand Alt-Hohenschönhausens liegt das Quartier "Gartenstadt". Hier, angrenzend an den S-Bahnhof Gehrenseestraße (S 75), wurden in lockerer und begrünter Bauweise vornehmlich Einfamilienhäuser gebaut.**

**Als Einkaufsmöglichkeit für alles was benötigt wird, bietet sich das nahegelegene StorchCenter an, sowie diverse Supermärkte, die fußläufig zu erreichen sind.**

**Der Individualverkehr konzentriert sich in Alt-Hohenschönhausen vor allem im Ortskern. Hier sind Hauptstraße, Konrad-Wolf-Straße und Rhinstraße die wichtigsten Verkehrswege. Sie haben fünf Straßenbahn- und zwei Buslinien sowie den naheliegende S-Bahnhof Gehrenseestraße zur Verfügung .**

**VP azonosító: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - Alt-Hohenschönhausen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 54.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg - 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)**