

Berlin - Blankenburg

# Idilli családi ház télikerttel és tágas birtokkal Berlin-Blankenburgban

VP azonosító: 25071065



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

VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 786 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

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

VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Áttekintés

VP azonosító	25071065
Hasznos lakótér	ca. 99,85 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1930
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	425.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2008
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 49 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Teljes energiaigény	<b>602.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>H</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1930</b>

VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

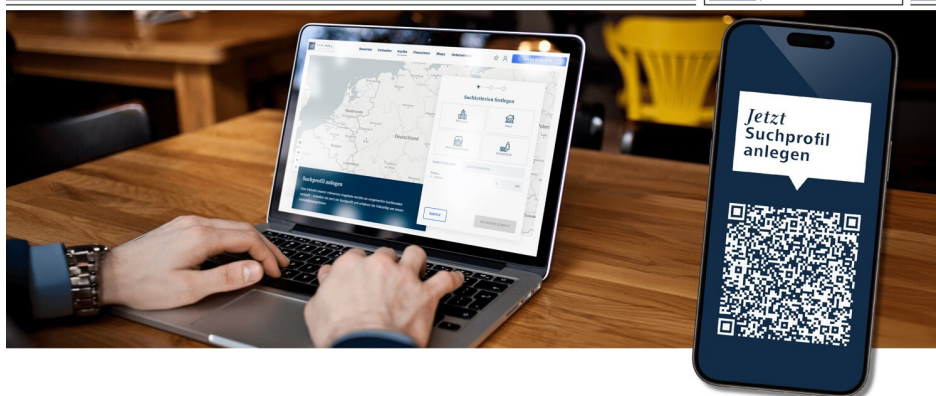
## Az ingatlan



VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

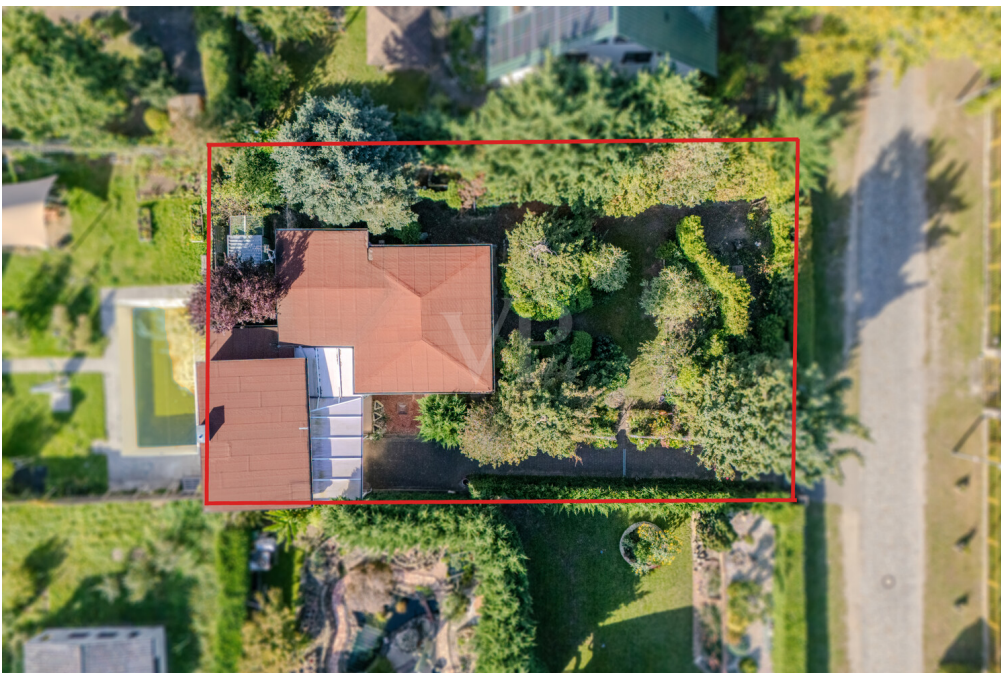
VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



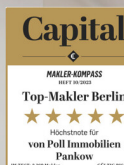
Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## Az első benyomás

Ez az 1930-ban épült családi ház körülbelül 99,85 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy szinten, és egy nagy, körülbelül 786 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Masszív szerkezetének és sokoldalú felhasználási lehetőségeinek köszönhetően ideális azok számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék megtervezni a házat. A bejárat a télikerten keresztül történik, amely egyben világos bejáratként is szolgál. Innen két út vezet az ingatlan különálló lakótereibe. Az előlso részben egy vendégszoba található, hozzá tartozó vendégmosdóval, amely ideális látogatók számára vagy privát pihenohelyként. A ház szívébe a télikertben található külön bejáraton keresztül juthatunk el egy tágas elosztóba. Ez a szoba rugalmasan használható étkezőként vagy további lakóterként. Innen lehet megközelíteni a fürdoszobát vagy a nyitott konyhát, amely közvetlenül egy nagyon nagy nappaliba nyílik. A szomszédos hálószoba harmonikusan illeszkedik a környezetbe, és kiegészíti a szobák átgondolt elrendezését. A nagyvonalú telek számos lehetőséget kínál. Akár kertrol, játszótérrol, zöldségágyások kialakításáról vagy egyéni hobbi projektekről van szó, személyes ötletei bőséges teret kapnak itt. A kert mellett az ingatlanhoz egy részben alapincézett rész is tartozik, amely praktikus tárolóhelyet kínál, és az épület muszaki rendszereit tartalmazza. Egy garázs és egy további kültéri parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. Az elmúlt években számos felújítás történt, beleértve a vezetékekezést (1997), a kézi redonyök beszerelését (1999), valamint a lakótér télikerttel való bővítését és a kültéri tér átalakítását (2007/2008). Ugyanakkor a ház számos lehetőséget kínál a jellemzők és a dizájn modern lakhatási igényekhez való igazítására, az egyéni modernizációktól a kreatív átalakítási megoldásokig. Ez a ház ideális azok számára, akik szilárd alapot keresnek nagy potenciállal, és saját elképzeléseik szerint szeretnék megalkotni otthonukat. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

**VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## **Részletes felszereltség**

Der Energieausweis für das Objekt wird derzeit erstellt. Er wird Interessenten spätestens bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt. Bis zur Vorlage des Energieausweises können keine verbindlichen Angaben zu den energetischen Kennwerten gemacht werden.

- Einfamilienhaus von 1930 mit solider Bausubstanz
- ca. 99,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- großzügiger und heller Wintergarten
- zwei getrennte Wohnbereiche: Gästezimmer mit WC sowie Haupthaus mit Entrée, Küche, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Wannenbad mit Fenster, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- teilunterkellertes Bereich mit Stauraum und Haustechnik
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz mit Überdachung vorhanden
- Dachboden als praktischer Stauraum in der Garage

**Renovierungsmaßnahmen am Haus:**

- Elektrik erneuert (1997), Rollläden nachgerüstet (1999)

**Renovierungsmaßnahmen am Wintergarten (2007-2008):**

- Fliesen und Zubehör, Bau des Wintergartens (Fundament und Konstruktion etc.), Heizkörper + Montage f. Wintergarten

**Renovierungsmaßnahmen am Außenbereich (2007-2008):**

- Straßenpflaster, Toreinfahrt, Fahrspur/Gehweg bis zur Garage, Be- und Entwässerung, Verlegung der Abwasserleitungen (Gästezimmer), Sammelbecken/Verteilung auf dem Rasen, Klingelanlage, Gartenbeleuchtung, Pumpe und Zubehör

**VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## **Minden a helyszínrol**

**Diese Immobilie befindet sich im Pankower Ortsteil Blankenburg, einer Wohnlage, die modernes Stadtleben und entspannte Ruhe im Grünen perfekt vereint. Kleine Anwohnerstraßen mit viel Grün und eine gewachsene Einfamilienhausbebauung prägen das Bild. Gleichzeitig erreichen Sie von hier aus in kurzer Zeit das Berliner Stadtzentrum.**

**Die Anbindung an den ÖPNV ist komfortabel. Die Buslinien 150, 154 und 158 sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt zum S-Bahnhof Berlin-Blankenburg. Von dort gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. Auch mit dem Auto bestehen über die B2 und die nahegelegene Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße ideale Verbindungen in alle Richtungen.**

**Für Radfahrer bietet die Umgebung ruhige, grüne Wege und gut ausgebaute Fahrradstraßen. Zudem entstehen neue Radschnellverbindungen, die Pankow noch enger mit den innerstädtischen Bezirken verknüpfen.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, kleine Kiezläden sowie Ärzte, Schulen und Kitas, befinden sich im näheren Umfeld. Für Freizeit und Erholung laden Parks, Grünflächen und Sportmöglichkeiten, bis hin zum nahegelegenen Golf Resort Pankow, ein.**

**Damit bietet die Lage ein ideales Wohnumfeld für alle, die eine grüne, ruhige Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.**

**VP azonosító: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Endenergiebedarf beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

**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: 25071065 - 13129 Berlin - Blankenburg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Ulf Sobeck**

---

**Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**  
**E-Mail: [prezlauer.berg@von-poll.com](mailto:prezlauer.berg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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