

Berlin - Pankow - Blankenburg

Elegantes Stadthaus mit Wohlfühlgarten und lichtdurchflutetem Wellness-Dachgeschoss

Codice oggetto: 26071014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 748 m²

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26071014
Superficie netta	ca. 187 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1930

Prezzo d'acquisto	1.080.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 260 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale pesante	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.03.2031	Consumo finale di energia	68.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



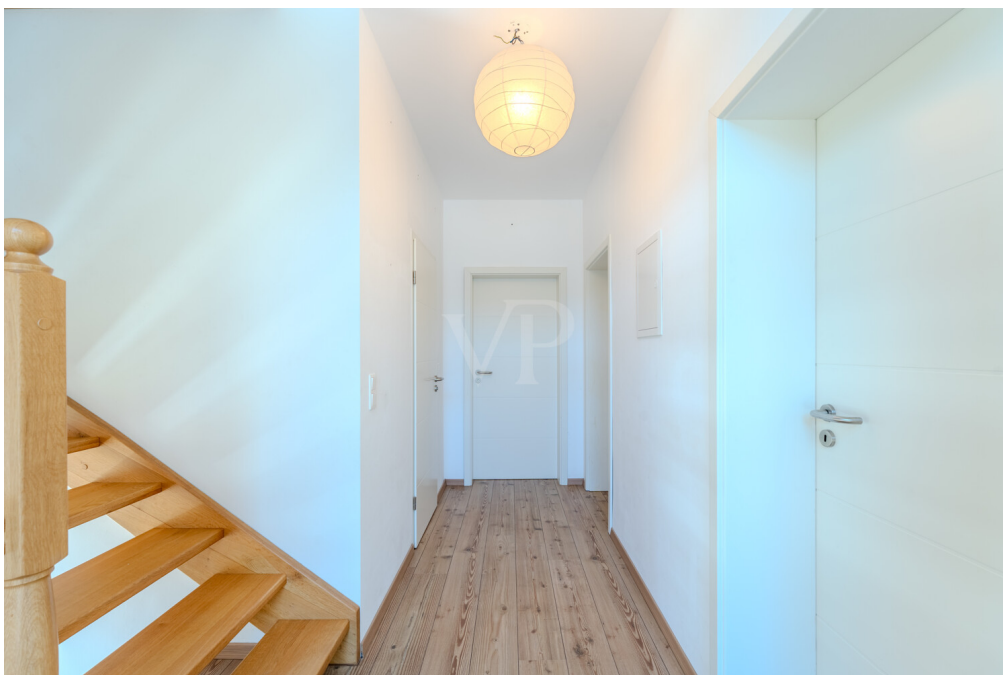
Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

La proprietà



Capital
MAKLER-KOMPASS
TOP-MAKLER BERLIN
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

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

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

Una prima impressione

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Zuhause im Herzen von Berlin Blankenburg – ein hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus, das historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Dieses massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1930 wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung 2013 auf den neuesten energetischen und technischen Stand gebracht und überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise (Energieeffizienzklasse B) sowie seine gehobene Ausstattungsqualität.

Mit einer Wohnfläche von ca. 187 m², verteilt auf ein großzügiges Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Lebensentwürfe. Das Anwesen steht auf einem etwa 748 m² großen Grundstück, das neben einem großzügigen Garten mit Apfel- und Walnussbaum, zwei praktischen Schuppen sowie einem Carport zudem Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Ein integriertes Bewässerungssystem sorgt für eine komfortable Gartenpflege.

Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Straße garantiert ein besonderes Maß an Privatsphäre – und dennoch liegen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich und einem einladenden Flur, der Zugang zu einem Gäste-WC, einem weitläufigen Wohnbereich sowie einer offenen Küche schafft. Direkt anschließend befindet sich das helle Esszimmer und das gemütliche Wohnzimmer, beide mit Blick in den Garten. Ein Kamin sorgt hier gerade in den kälteren Monaten für eine besonders angenehme Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf eine glasüberdachte Terrasse mit direkter Verbindung zum Garten.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, von denen zwei zur Straße und eines zum Garten ausgerichtet sind. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche.

Besonderes Highlight des Hauses ist das ausgebaute Dachgeschoss, das durch seinen Wellness-Charakter überzeugt: Hier befinden sich eine moderne Sauna mit Dusche, eine freistehende Badewanne, eine separate Toilette und ein begehrter Kleiderschrank. Das bodentiefe Fenster bietet einen beeindruckenden Ausblick in den Garten. Hohe decken und das offene Raumgefühl machen diese Etage zu einem Ort der Entspannung. Zusätzlich sind eine Leinwand und ein Platz für einen Beamer vorhanden – ideal für private Filmabende.

Der Keller umfasst drei große Räume, die vielseitig nutzbar sind und zusätzliche Abstellmöglichkeiten eröffnen. Eine Alarmanlage steigert den Sicherheitsstandard des Hauses.

Die technischen Ausstattungsmerkmale wie dreifachverglaste Fenster mit eingebautem Insektenschutz und elektrischen Jalousien runden das Angebot ab und gewährleisten höchste Wohnqualität und Energieeffizienz.

Dieses Einfamilienhaus verbindet zeitlose Architektur, aufwendige Sanierung und durchdachten Wohnkomfort in einer begehrten Berliner Lage. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

Dettagli dei servizi

- **das Haus komplett saniert, Leitungen, Heizung, Dach, Fenster, Türen und Böden**
- **elektrisch betriebenes Einfahrtstor**
- **Carport**
- **Fliesen und Dielen**
- **dreifachverglaste Fenster mit eingebautem Insektenschutz und elektrischen Jalousien**
- **glasüberdachte Terrasse**
- **Sauna mit Dusche**
- **hochwertige Ausstattung in Bädern von Villeroy & Boch**
- **Alarmanlage**
- **Leinwand im Dachgeschoss**
- **zwei Schuppen im Garten**
- **Bewässerungssystem im Garten**
- **Carport**

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Blankenburg im Bezirk Pankow wird als Vorortsiedlung durch den gut erhaltenen Dorfkern samt Kirche sowie die umliegenden Einfamilienhäuser geprägt. Eine besondere Bedeutung für den Ortsteil haben die Gebäude des Pflegeheims der "Albert-Schweizer-Stiftung". Das Pflegeheim ist weit über die Ortsgrenzen hinaus bekannt. Wer gerne Golf spielt, kann sich im "Sepp Maier" Golf Resort Berlin Pankow voll entfalten. Fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen Sie die nahe gelegenen Haltestellen der Buslinie 150, 158 oder 154. Diese ermöglichen Ihnen über den S-Bahnhof Berlin-Blankenburg direkt in das Berliner Stadtzentrum zu gelangen.

Seit einige Jahren verkehrt in ganz Blankenburg ein Bus der Linie 358, die weiter gelegenen Straßen und Ecken Blankenburgs erreicht. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 90 Meter vom Haus entfernt.

Auch mit dem PKW haben Sie eine gute Verkehrsanbindung (B 2, Barnimer Kreuz und die Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße). Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Netto, Aldi oder der "kleiner Kiezladen" und Dienstleistungsangebote, mehrere Kitas und Schulen sowie verschiedene Ärzte und Tierärzte befinden sich im näheren Umfeld.

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Codice oggetto: 26071014 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com