

Berlin / Pankow - Blankenburg

# Casa indipendente con ampio giardino in un quartiere idilliaco

Codice oggetto: 24071052B



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 24071052B - 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: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24071052B	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 85,3 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1931		

**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	498.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1931

**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## La proprietà



Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

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

**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## La proprietà



Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg

## La proprietà



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

Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## La proprietà



Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochleistungs- für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente offre ampi spazi su circa 85 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di 460 m<sup>2</sup>. Pur necessitando di lavori di ammodernamento, le sue solide fondamenta offrono numerose possibilità di progettazione. La casa comprende un soggiorno, uno studio, una camera da letto e una cameretta per bambini. La cucina e il bagno separati offrono spazi funzionali che possono essere ristrutturati secondo le vostre esigenze. Un corridoio e un piccolo corridoio collegano le varie stanze. Ulteriore spazio di stoccaggio è disponibile in un ripostiglio non riscaldato e in un locale caldaia. Inoltre, la soffitta e il tetto del portico posteriore offrono ulteriori vani ripostiglio. Il riscaldamento è fornito da una caldaia a condensazione a gas. Il bungalow è stato originariamente costruito nel 1932 con struttura in legno e ampliato nel 1956 e nel 1975 con struttura in legno massello. Un garage separato, costruito nel 1987, offre spazio per un veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. La casa non è collegata alla rete fognaria pubblica e dispone di una fossa settica da 2 m<sup>3</sup>. Le finestre sono in legno con doppi vetri risalenti al 1975. Questa casa offre un'ottima opportunità per creare una casa secondo i vostri desideri. Fissa un appuntamento per visionare l'immobile e scoprire di persona il suo potenziale.

**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## Dettagli dei servizi

- Gas-Brennwerttherme
- Einbauküche
- Garage
- Senioreng geeignet
- Ausbaupotenzial
- großer Garten

**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer ruhig gelegenen und grünen Wohngegend im Nordosten Berlins, im Stadtteil Blankenburg. Diese Lage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. In der direkten Umgebung dominieren Einfamilienhäuser und gepflegte Gärten, was zu einer familienfreundlichen und entspannten Atmosphäre beiträgt.

Ein großer Vorteil ist die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Blankenburg, nur etwa sieben Gehminuten entfernt, bietet eine bequeme Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz. Vom Bahnhof Blankenburg aus verkehren die S-Bahn-Linien S2 und S8. Die S2 verbindet Blankenburg direkt mit dem Berliner Stadtzentrum und wichtigen Knotenpunkten wie der Friedrichstraße, die in etwa 15 Minuten erreichbar ist, und dem Potsdamer Platz. Die S8 erweitert die Erreichbarkeit und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in andere Stadtteile sowie in Richtung Süden bis nach Zeuthen. Zusätzlich zu den S-Bahn-Linien gibt es mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität innerhalb des Bezirks und darüber hinaus gewährleisten. Dies bietet eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für Freizeitaktivitäten und Einkäufe.

Unweit der Immobilie gibt es mehrere Erholungsgebiete, darunter der Pankepark und das Pankebecken, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Ein besonderer Vorteil für Familien ist der nahegelegene Spielplatz zwischen Panke und KGA Blankenburg.

Die Anbindung an die Innenstadt ist durch die Nähe zur B109 ebenfalls hervorragend. Für den täglichen Bedarf gibt es in der näheren Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Die umliegenden Straßen sind ruhig und sorgen für eine angenehme Wohnqualität. Die Nachbarschaft ist sicher und bietet ein harmonisches Wohnumfeld. Insgesamt bietet die Immobilie eine ideale Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist.

**Codice oggetto: 24071052B - 13129 Berlin / Pankow - Blankenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 498.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Codice oggetto: 24071052B - 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](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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