

Berlin - Pankow - Blankenburg

## Un piccolo castello per individualisti - casa indipendente con un grande appezzamento di terreno

Codice oggetto: 25071020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 861 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25071020 - 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: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25071020</b>
Superficie netta	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a una sola falda</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1910</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>580.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2010</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo finale di energia	<b>185.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.04.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1910</b>

Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER BERLIN  
★★★★★  
Hochschule 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: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, costruita originariamente nel 1910, sorge su un ampio terreno di circa 861 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile di circa 125 m<sup>2</sup>, la proprietà offre una varietà di utilizzi. È stata ampiamente modernizzata negli ultimi 20 anni per garantire un comfort abitativo contemporaneo. Nell'ambito di questi ammodernamenti, la casa ha ricevuto un nuovo impianto di riscaldamento nel 2003 e l'impianto elettrico è stato aggiornato nel 2010. Il tetto è rivestito in tegole smaltate e si integra armoniosamente nell'aspetto generale della casa. L'accesso alla casa avviene tramite un accogliente ingresso, da cui si trovano un bagno con vasca e un WC per gli ospiti sulla sinistra. Una scala conduce al piano terra, dove si trova una moderna cucina che offre ampio spazio per le attività culinarie. Il soggiorno adiacente si apre sulla terrazza, dotata di una pratica tenda da sole e invita a rilassarsi all'aperto. Un'altra stanza su questo piano può essere utilizzata in modo flessibile come studio, camera da letto o camera per gli ospiti. La scala divide sapientemente l'edificio in due ali, consentendo una disposizione flessibile e rendendo la casa adatta anche come casa bifamiliare. A metà scala, nell'ala sinistra, si trova una camera da letto, la cui posizione soppalcata emana un piacevole senso di pace e sicurezza. L'ala destra, al primo piano, ospita un'altra cucina, che offre ai residenti ulteriore comfort. Adiacente a questa si trova un ampio soggiorno, le cui dimensioni consentono una varietà di possibilità di progettazione. Al piano soppalcato si trova un'altra camera da letto, che offre un rifugio privato e accogliente lontano dal resto della casa. L'ampio terreno offre ampi spazi e comprende un vecchio garage e un'officina aggiuntiva. Una piscina offre un fresco sollievo nelle rilassanti giornate estive. Almeno due posti auto garantiscono un parcheggio sufficiente per residenti e ospiti. Secondo la conferma verbale dell'autorità edilizia, sarebbe possibile e consentito costruire un altro piccolo edificio sulla proprietà. Questa eccezionale casa indipendente, che combina architettura storica e funzionalità moderna, sarà particolarmente apprezzata dagli acquirenti che cercano una casa con carattere e storia, senza rinunciare ai comfort moderni. Questa proprietà offre l'opportunità ideale per creare una casa su misura per voi e godervi la vita in una posizione tranquilla ma ben collegata. Il potenziale di questa proprietà unica può essere apprezzato al meglio durante una visita di persona: saremo lieti di fissare un appuntamento con voi.

**Codice oggetto: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg**

## **Dettagli dei servizi**

- **massive Bauart**
- **Pulldach mit glasierten Ziegeln**
- **Fenster mit Kunststoffrahmen**
- **doppelte Verglasung**
- **Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss**
- **Gäste-WC**
- **Steinholztreppe**
- **Laminat und Fliesen**
- **Pool**
- **Garage**
- **Werkstatt**

**Codice oggetto: 25071020 - 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 Kurzem verkehrt in ganz Blankenburg ein Bus der Linie 358, die weiter gelegenen Straßen und Ecken Blankenburgs erreicht.

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: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow - Blankenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25071020 - 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)**