

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La casa dei sogni di una famiglia con 5 stanze e una mansarda: traslocate e sentitevi a casa!

Codice oggetto: 25071034N



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 118 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071034N
Superficie netta	ca. 141 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	04.10.2027
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	38.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren Sie Ihr Traumzu Hause – 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)

Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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





Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Professionelle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung



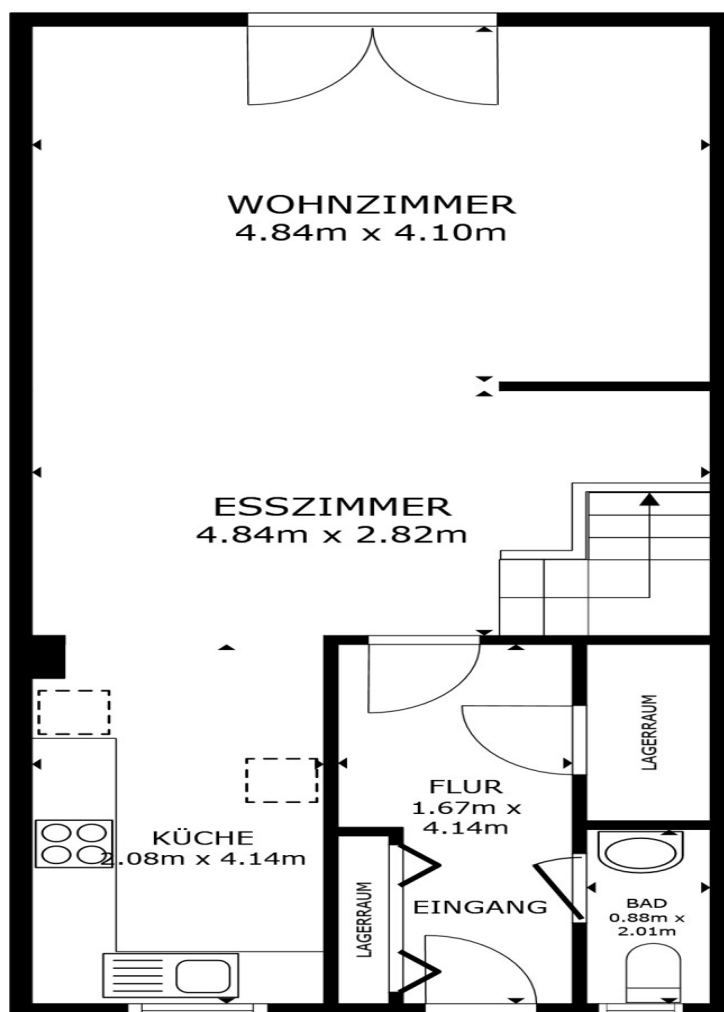
4,9

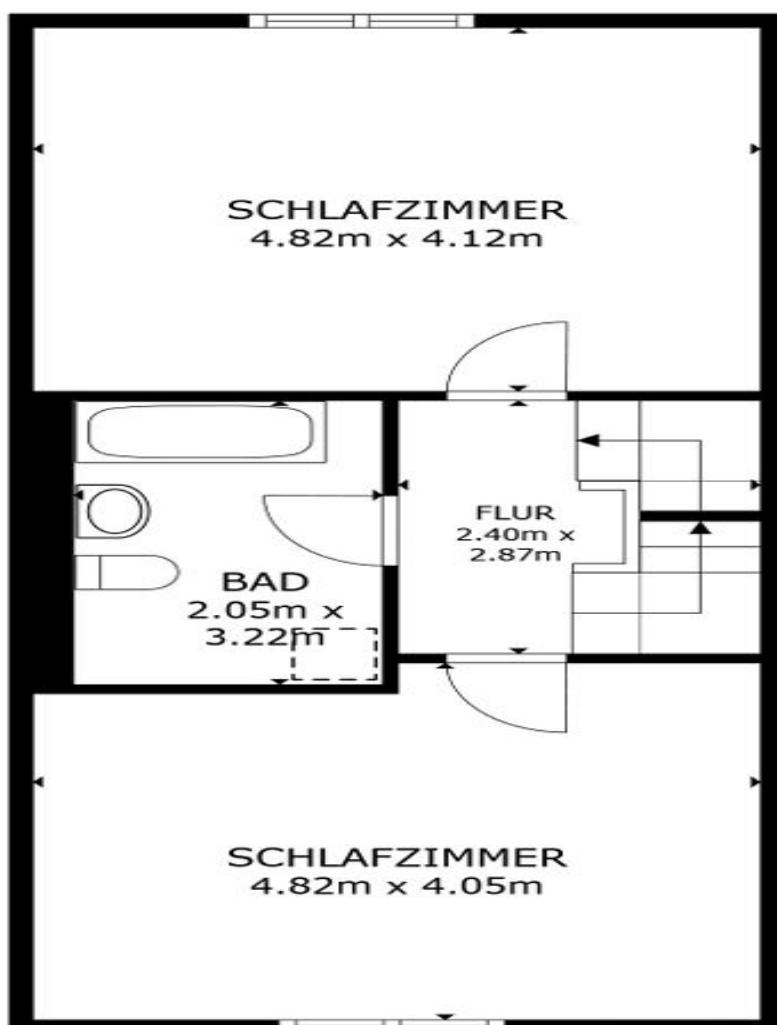
Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

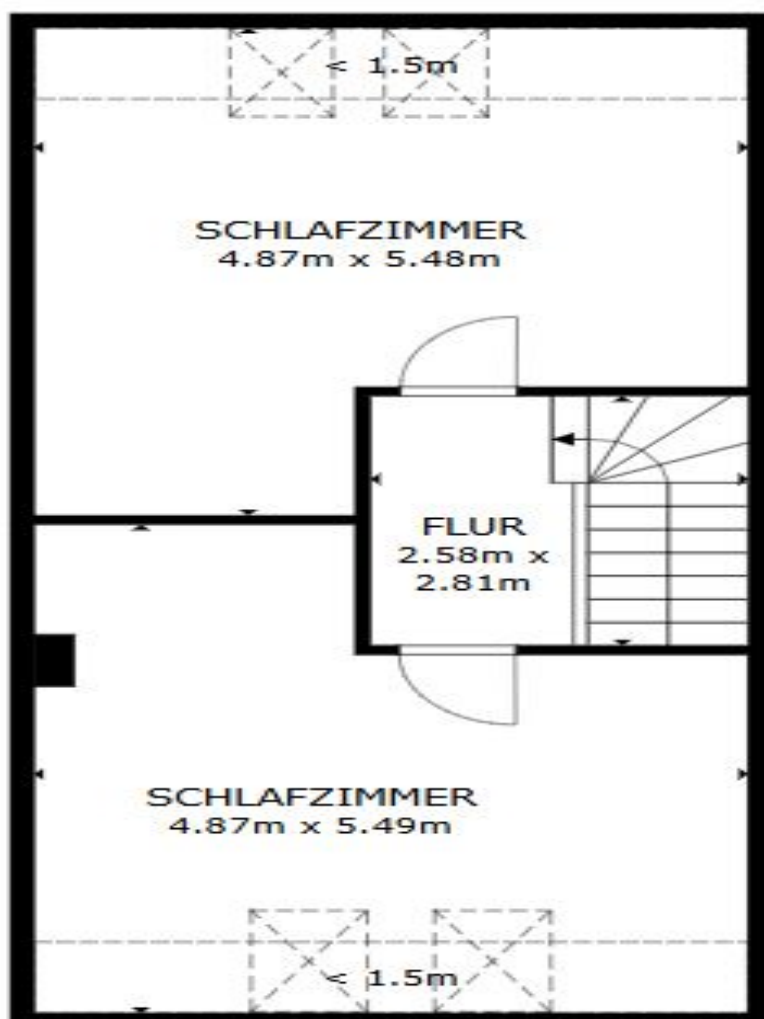


Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Una prima impressione

Casa a schiera ideale per famiglie con comfort moderni in posizione soleggiata. In vendita una casa a schiera ben tenuta, la scelta ideale per le famiglie che apprezzano il comfort abitativo moderno e l'efficienza energetica. Costruita nel 2017, la proprietà offre circa 141 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per distendersi. Il terreno è di circa 118 m<sup>2</sup>, una dimensione perfetta per una casa a bassa manutenzione. Questa casa ideale per famiglie comprende cinque stanze, tra cui quattro camere da letto ben proporzionate che offrono ampio spazio per una famiglia. L'ampio soggiorno è progettato in modo invitante e offre accesso alla terrazza solarium di circa 12 m<sup>2</sup>. Dotata di una copertura in alluminio, la terrazza, esposta a ovest, offre condizioni meravigliose per pomeriggi soleggiati e serate accoglienti. Grazie alla cucina attrezzata, potrete creare subito esperienze culinarie con i vostri cari nella vostra nuova casa. Il moderno bagno è dotato di cabina doccia e vasca, soddisfacendo ogni desiderio. Piastrelle di alta qualità e pavimenti in laminato si trovano in tutti gli ambienti, sottolineando la qualità superiore dell'intera casa. Il riscaldamento a pavimento, alimentato dal teleriscaldamento, garantisce comfort e un piacevole tepore in tutte le zone giorno. I tripli vetri con tapparelle elettriche esterne su tutte le finestre contribuiscono a un isolamento termico ottimale e migliorano l'efficienza energetica. L'elevata efficienza energetica è ulteriormente migliorata dall'impianto fotovoltaico installato sul tetto a falda, con una potenza di circa 6,6 kW. Un addolcitore d'acqua aggiuntivo garantisce un'elevata qualità dell'acqua. Una pratica casetta da giardino offre ulteriore spazio di stoccaggio e le recinzioni per i bidoni della spazzatura aiutano a mantenere la proprietà in ordine. Un posto auto esterno completa l'offerta. Questa proprietà è particolarmente interessante per le famiglie che cercano una casa moderna ed efficiente dal punto di vista energetico in una zona residenziale ben sviluppata. Grazie alle sue ampie dotazioni e all'uso efficiente dell'energia, questa casa a schiera offre la combinazione ideale di comfort e sostenibilità. Si consiglia vivamente di visitare l'immobile per apprezzarne in prima persona le qualità. Vi preghiamo di contattarci per fissare un appuntamento.



**Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 2017 familienfreundliche 4 Zimmer  
auf ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 118 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- inkl. Einbauküche
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Fliesen und hochwertiges Laminat
- Dreifachverglasung inkl. elektrischer Außenrollläden
- Deckenhöhe EG und OG ca. 2,53 m und im Dachgeschoss ca. 2,92 m
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- westlich ausgerichteter Garten
- ca. 12m<sup>2</sup> Sonnenterrasse inkl. Alu Terrassendach
- Satteldach mit PV-Anlage mit 6,6 kW
- Wasseraufbereitungsanlage (Entkalkung und Entgiftung)
- Gerätehaus / extra Müllumrandung
- 1 Stellplatz

**Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil "Alt - Hohenschönhausen" liegt mit etwa 120.000 Einwohnern am nordöstlichen Berliner Stadtrand und ist dem Bezirk Lichtenberg zugeordnet. Die Entfernung zur Innenstadt (Berlin - Mitte) beträgt ca. 8 km. Die idyllische Ein- und Zweifamilienhaussiedlung liegt eingebettet in einer gewachsenen Umgebungsbebauung. Verschiedene Spielplätze in der Nähe zum Ober- und Orankesee sowie der Landschaftspark Herzberge mit dem Krankenhaus Königin Elisabeth bieten einen hohen Erholungswert.

Die Verkehrsanbindungen per Straßenbahn in die Innenstadt sind sehr gut und auch innerhalb des Bezirks kann man schnell von einem Ende zum anderen gelangen. Die Straßenbahnlinien M4, M5, M16, M17, M18 und M27 sind fußläufig gut erreichbar. Mit der S75 ist man ab Gehrenseestraße in 15 Minuten am Berliner Hauptbahnhof. Der nächstgelegene S-Bahnhof (Landsberger Allee) liegt ca. 10 Minuten mit der Tram entfernt. Eine Grundschule und eine Oberschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Kindergärten und Ärzte sowie verschiedene Supermärkte sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar.

**Codice oggetto: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.10.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 38.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25071034N - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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)