Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Casa su misura costruita da un architetto per elevati standard abitativi vicino a Fauler See

Codice oggetto: 25071045

PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 210 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 952 m²

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071045
Superficie netta	ca. 210 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 320 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	26.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Una prima impressione

Scoprite una casa unica, curata nei minimi dettagli e progettata da un architetto, con un'area benessere che include una piscina coperta e un giardino esposto a sud. Questa casa bifamiliare ben tenuta offre un'esperienza abitativa unica su circa 210 m² di superficie abitabile. Completata nel 1997, la casa colpisce per la sua facciata di alta qualità con eleganti elementi in mattoni e il suo design interno personalizzato. L'architettura luminosa e le ampie finestre creano un'atmosfera aperta e invitante in tutti e quattro gli ambienti a galleria. Il numero di stanze può essere ampliato suddividendo le singole zone giorno. Un vestibolo separato e l'ingresso, passando accanto al ripostiglio, conducono alla zona giorno e pranzo centrale. Questo spazio offre ampio spazio per le preferenze di design personali ed è un luogo di ritrovo ideale per la famiglia e gli amici. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole in tutta la proprietà, contribuendo a creare un ambiente accogliente. Le finiture di pregio includono anche un pregiato parquet, che sottolinea il carattere elegante della casa. Al piano terra si trovano la cucina con accesso diretto al posto auto coperto, un bagno per gli ospiti con doccia e un ulteriore studio/camera per gli ospiti. Un'ampia scala conduce al piano superiore, che offre ampi spazi con una camera da letto e una cabina armadio. Il lussuoso bagno in stile spa su questo piano è dotato di due lavandini, una vasca da bagno, una doccia e un WC, mentre i lucernari e i pavimenti in granito esaltano ulteriormente l'atmosfera abitativa di alta qualità. Il piano superiore vanta anche un balcone esposto a nord e due terrazze esposte a sud, una delle quali parzialmente coperta, che offrono ulteriore spazio esterno e l'ambiente perfetto per rilassarsi all'aria aperta. Un altro punto forte è la piscina interrata, di circa 4 x 6 metri, che comprende anche una sauna e una vasca immersione ad acqua fredda: il luogo ideale per il riposo e il relax nella propria casa. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e un ripostiglio separato. Da qui si ha accesso diretto al giardino. Il giardino esposto a sud con la sua terrazza parzialmente coperta invita a godersi l'aria fresca e a trascorrere piacevoli serate accanto al camino esterno. La proprietà si estende oltre il giardino posteriore, che comprende una spaziosa dependance, offrendo ancora più potenziale per un uso individuale o per la progettazione di giardini da sogno. Secondo le autorità edilizie locali, in questa zona è consentita la costruzione di una villa a due piani. Nel complesso, questa proprietà è un'offerta unica che colpisce per la sua funzionalità ed estetica. La posizione tranquilla ma ben collegata consente un rapido accesso a tutti i comfort della vita quotidiana. Questa proprietà combina il massimo comfort abitativo con caratteristiche eleganti e moderne e offre diverse possibilità per acquirenti esigenti. Una visita è possibile su appuntamento ed è altamente consigliata per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa casa unica.

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Dettagli dei servizi

- lichtdurchflutetes massives Architektenhaus - ein Unikat
- Baujahr 1997 mit ca. 210m² Wohnfläche
- hier wird Individualität groß geschrieben:
extra Kamin, hochwertige Parkettfußböden in den Wohnbereichen, große Fensterflächen, integrierter Wohnwintergarten inkl. Innenbalkon im Obergeschoss
- hochwertige Fassadengestaltung mit Klinkerelementen
- südlich ausgerichteter Garten mit teilüberdachter Außenterrasse
- genießen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und mit Freunden am Innen- oder Außenkaminofen
- 3 lichtdurchflutete, galerieartige Zimmer bestehen aus einem großen Wohn- und Essbereich
- extra Nordbalkon und südliche Dachterrasse im Obergeschoss
- Wellnessbad mit zwei Waschbecken mit Granitboden und Badewanne
ergänzt durch eine 4x6 m große Schwimmhalle mit Saune und Tauchbecken im Souterrain
- Gäste-WC inkl. Dusche
- komplett unterkellertes Haus mit extra Hauswirtschaftsraum
- großes Nebengelass
- weitere Grundstücksfläche im Anschluss an den hinteren Gartenbereich mit Bebauungsoption
- massiver Carport

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Tutto sulla posizione

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er befindet sich im Nord-Osten Berlins und wird im Norden begrenzt durch die Ortsteile Malchow, Wartenberg, Falkenberg und im Westen durch Weißensee. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen am Oranke- und Obersee mit dem traditionsreichen Strandbad und dem dortigen historischen Villenviertel sowie das umfangreiche ca. 24 ha große Naturschutzgebiet „Fauler See“ machen Alt-Hohenschönhausen zu einem idyllischen Wohnquartier. Naturnaher Wald zum Spazieren und Joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie das Lindencenter und das Hansa-Center, welches 800m von Ihnen fußläufig, zu erreichen ist. Die kiezartige Atmosphäre am Mühlengrund mit Gastronomie, Ärzten und einem neunen EDEKA Markt ist neben den Restaurants,dem Ärztehaus, dem Postamt, der Bibliothek sowie dem Mulitplex-Kinocenter am Prerower Platz fußläufig zu erreichen. Kindergärten und diverse Schulen aller Altersklassen bieten besonders Familien ein ideales Wohnumfeld.

Die gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland sind gegeben. Wichtigste Verkehrsmittel sind der Bus der Linie 256 und die Straßenbahnlinie M 4. Weitere Straßenbahnlinien wie die M 13 und M 17 ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Autobahnzubringer A 114, Anschlussstelle Prenzlauer Promenade ist ca. 7 km, die Bundesautobahn A 10, Berliner Ring, Anschlussstelle Blumberg ca. 10 km entfernt. Bis zum Gendarmenmarkt sind es ca. 10 km, der Hauptbahnhof ist ca. 12 km entfernt.

Codice oggetto: 25071045 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25071045 - 13053 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com