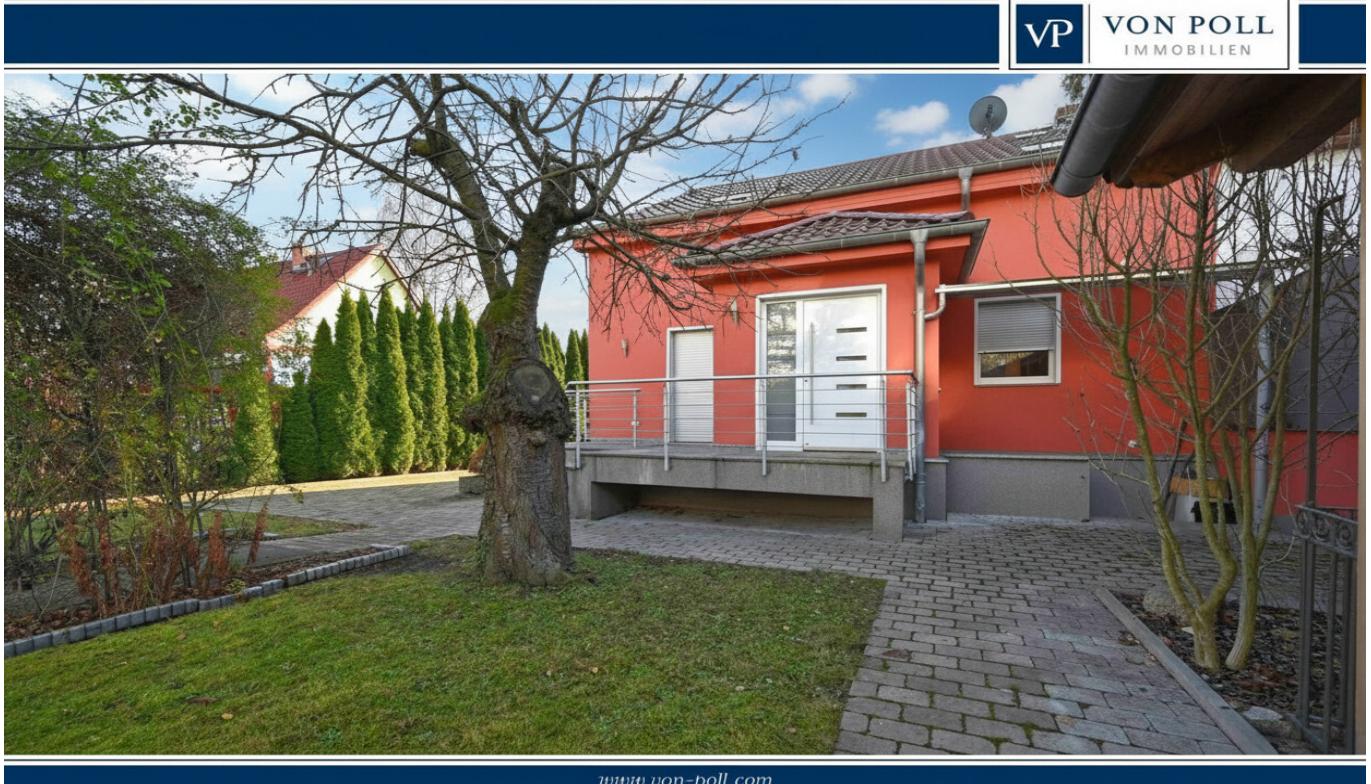


Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Fußläufig zum Orankesee - bezugsfreie Stadtoase mit großem Garten

Codice oggetto: 25071071



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,59 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 641 m²

Codice oggetto: 25071071 - 13055 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: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071071
Superficie netta	ca. 118,59 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	08.01.2026
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 74 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

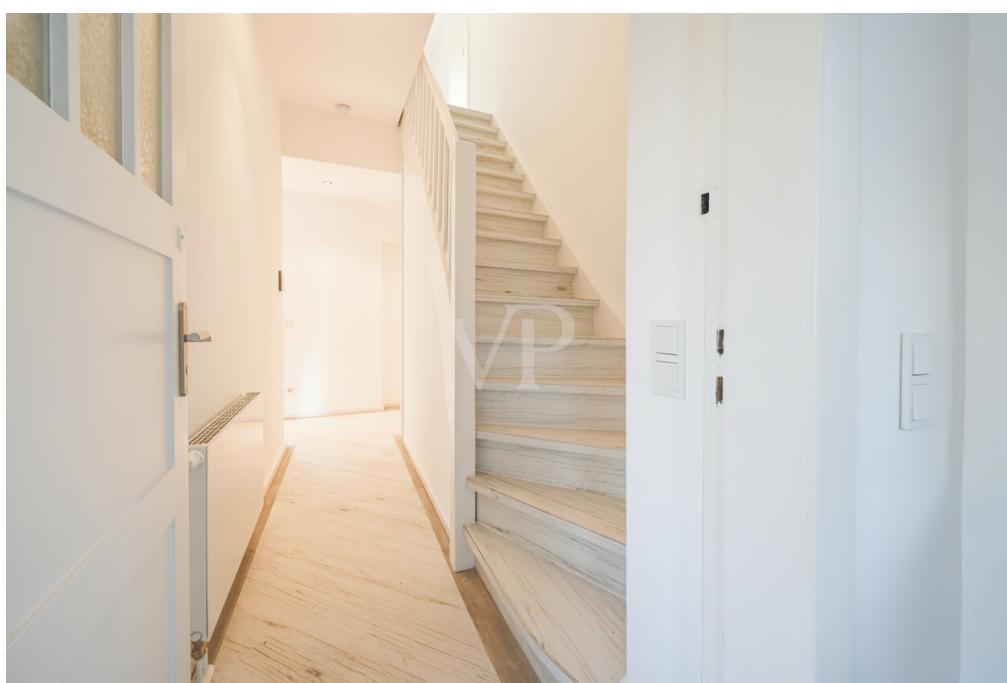
Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	235.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



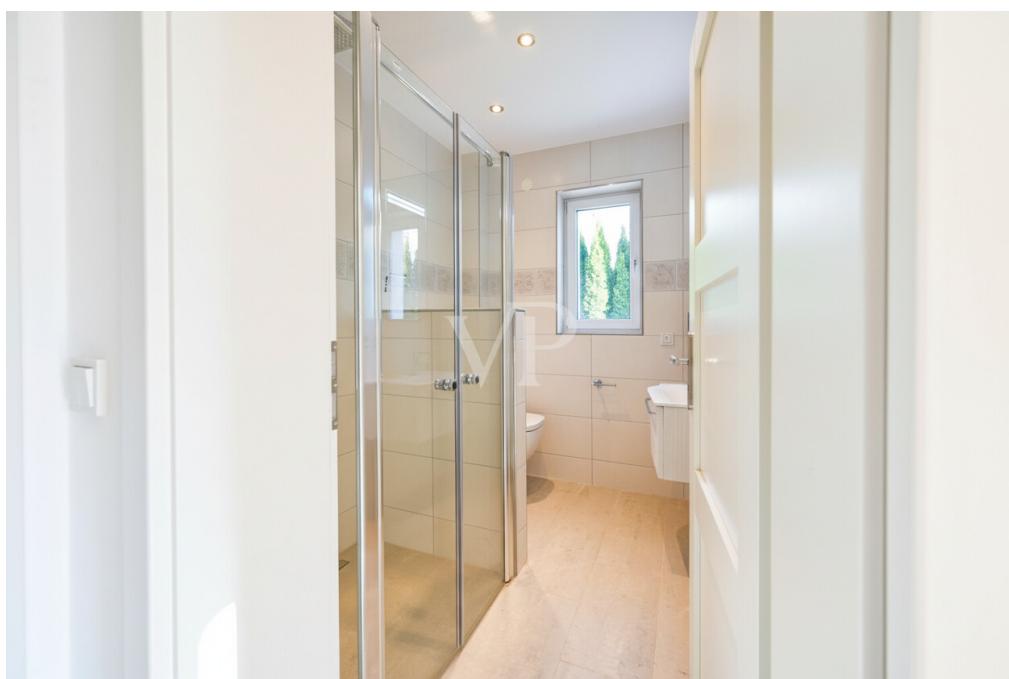
Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



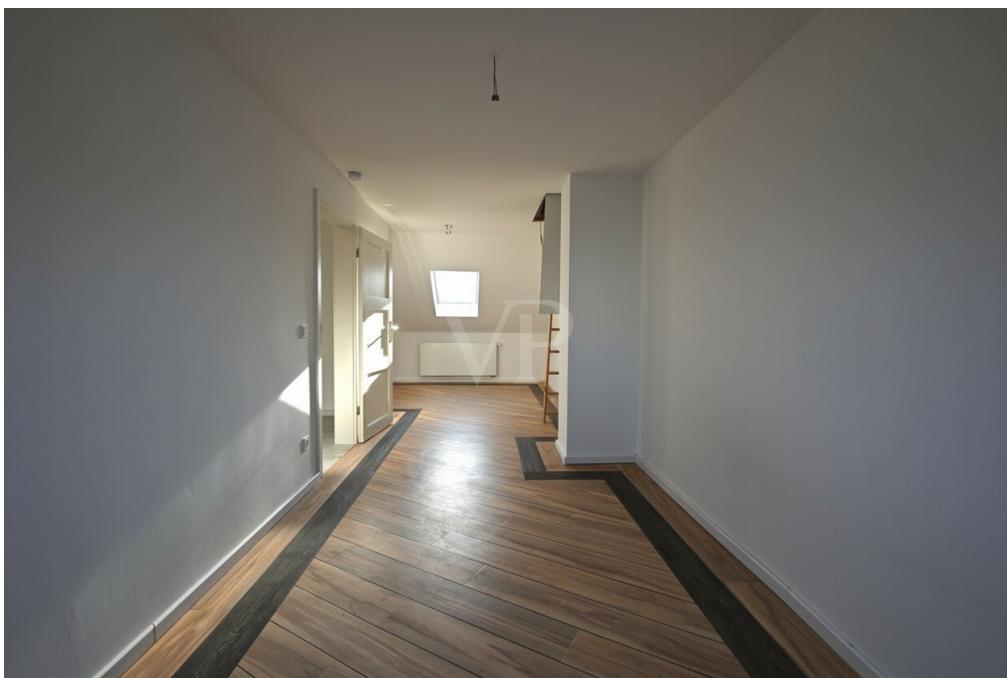
Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



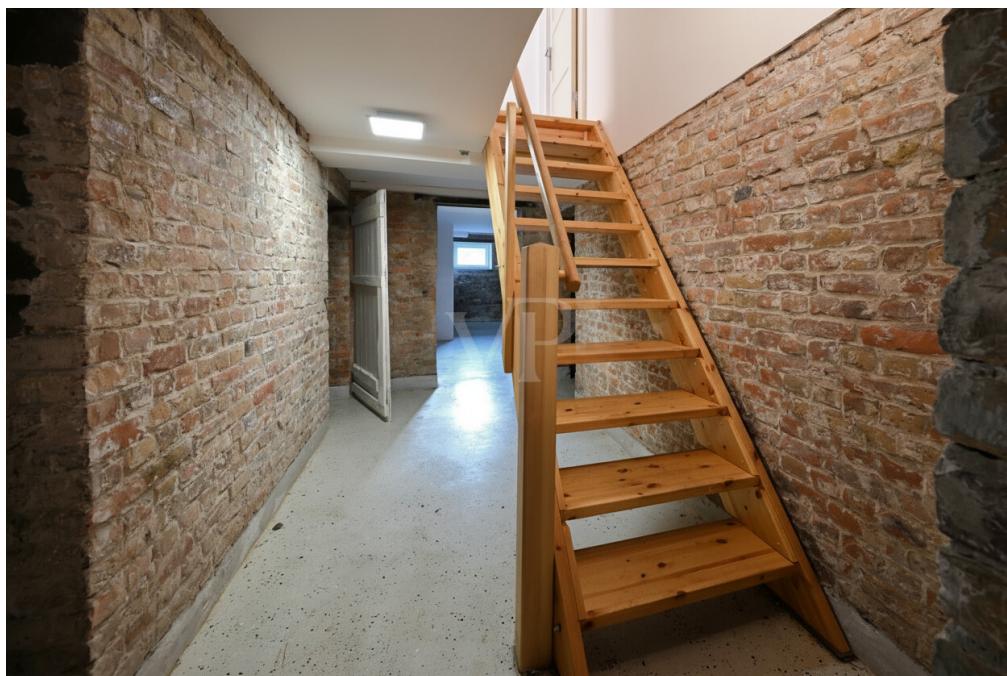
Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955 präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2020 in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsdetails sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 119 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 641 m² bietet diese Immobilie viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Wohnetagen und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf modernes Wohnen in einem gepflegten Umfeld legen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem geräumigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel natürliches Licht in die Räume bringt. Die hochwertige Einbauküche schließt direkt an den Essbereich an und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Das Gäste-WC überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung, bestehend aus einer komfortablen bodengleichen Dusche und einem zusätzlichem Urinal.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt zwei Schlafzimmer, die jeweils flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – als Ruhezone, Kinderzimmer oder Home-Office. Das neu und hochwertig ausgestattete Badezimmer bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurde es aufwendig erneuert und mit exklusiven Materialien sowie einer zeitgemäßen Sanitärausstattung versehen. Zur Ausstattung zählen eine Badewanne, ein Bidet, ein moderner Waschtisch sowie ein Spiegel.

Der vollständig ausgebauten Keller stellt zusätzliche Nutzfläche bereit und eignet sich hervorragend für Hobby, Fitness oder als Stauraum. Es ist zu beachten, dass im Keller keine Heizung installiert ist. Diese kann aber problemlos nachgerüstet werden. Die Rohre dazu liegen an. Der Kellerraum überzeugt durch seine hochwertige Ausführung und vielfältige Nutzbarkeit.

Der Außenbereich lädt durch seine großzügige Grundstücksfläche zu Entspannung und Aktivitäten im Freien ein. Eine gepflegte Grünfläche bietet Raum für Spiel, Gartenarbeit oder gesellige Stunden mit der Familie und Freunden.

Eine Remise im Garten mit angeschlossener, überdachter Terrasse bietet einen geschützten Außenbereich, der auch bei Regen komfortabel genutzt werden kann. Der edle Granitboden unterstreicht den hochwertigen Charakter.

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Dettagli dei servizi

- Gasheizung (Marke Vaillant)
- Zentralheizung in allen Räumen
- Flachheizkörper im gesamten Haus
- Masterbad mit Badewanne, Bidet, großem Waschtisch, beleuchtetem Spiegel
- Die Bäder sind mit einer aktivierbaren Fußbodenheizung ausgestattet
- Flur, Küche, Treppe und Obergeschoss - PVC Designbodenbelag
- Dielenholzboden im Wohnzimmer und im weiteren Zimmer im Erdgeschoss
- Im gesamten Haus 3fach Kunststoffverglasung
- Innenfensterbänke aus Marmor
- Fensterbänke aus Granit
- Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss
- Video Türsprechanlage im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- Kaminanschluss liegt vor
- Terrasse Granitboden
- Zugang zum Garten über den Keller möglich
- Abgang zur Kellertreppe Granit
- Im Garten: 1 Süßkirschenbaum, 2 Schattenmorellen, 2 Pfirsich-, Walnuss-, Klarapfelbäume
- 2 Gartenwasserzähler (in der Einfahrt und im Garten)
- Remise (für Gartenmöbel)
- Alte Garage auf dem Grundstück (Neubau an gleicher Stelle möglich)
- Elektrisches Eingangstor

Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im historischen Ortskern von Alt-Hohenschönhausen, im Bezirk Lichtenberg. Dieses Kiezgebiet vereint ruhige Wohnqualität mit grüner Umgebung und profitiert von seiner zentralen Lage. Besonders attraktiv macht den Standort seine Nähe zu mehreren Seen, die das Bild des Villenviertels prägen und als grüne Erholungsräume dienen.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der malerische Orankesee, eine kleine Wasserfläche mit Sandstrand, die Teil eines naturnahen Seenparks ist. Am Orankesee befindet sich ein öffentliches Strandbad, das besonders an warmen Tagen einen beliebten Treffpunkt für Erholung und Freizeit bietet. Eng mit dem Orankesee verbunden ist der Obersee, der zusammen mit dem Orankesee das „Wasserherz“ des Villenviertels bildet. Dieser See, von parkähnlichen Grünflächen umgeben, lädt zu Spaziergängen ein und unterstreicht die naturnahe, atmosphärisch wertige Umgebung der Immobilie.

Die verkehrliche Erschließung ist hervorragend: In Gehweite zur Immobilie liegen mehrere Tram- und Buslinien, die eine zügige Verbindung ins Berliner Stadtzentrum sowie in umliegende Bezirke gewährleisten.

Dank seiner Lage vereint die Immobilie sowohl städtische Infrastruktur als auch naturnahe Erholungsqualität. Die unmittelbare Nähe zu Orankesee, Obersee und Faulen See macht das Objekt mit hohem Freizeitwert besonders attraktiv – ein seltenes Angebot, das Wohnen, Geschichte und Natur verbindet.

Codice oggetto: 25071071 - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 235.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25071071 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com