

Berlin - Alt-Hohenschönhausen

# Exklusives Wohnambiente nahe Naturschutzgebiet - Einfamilienhaus mit Garten

*Codice oggetto: 26071008*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26071008 - 13053 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: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26071008
Superficie netta	ca. 127 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	131.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.05.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26071008 - 13053 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)



Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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

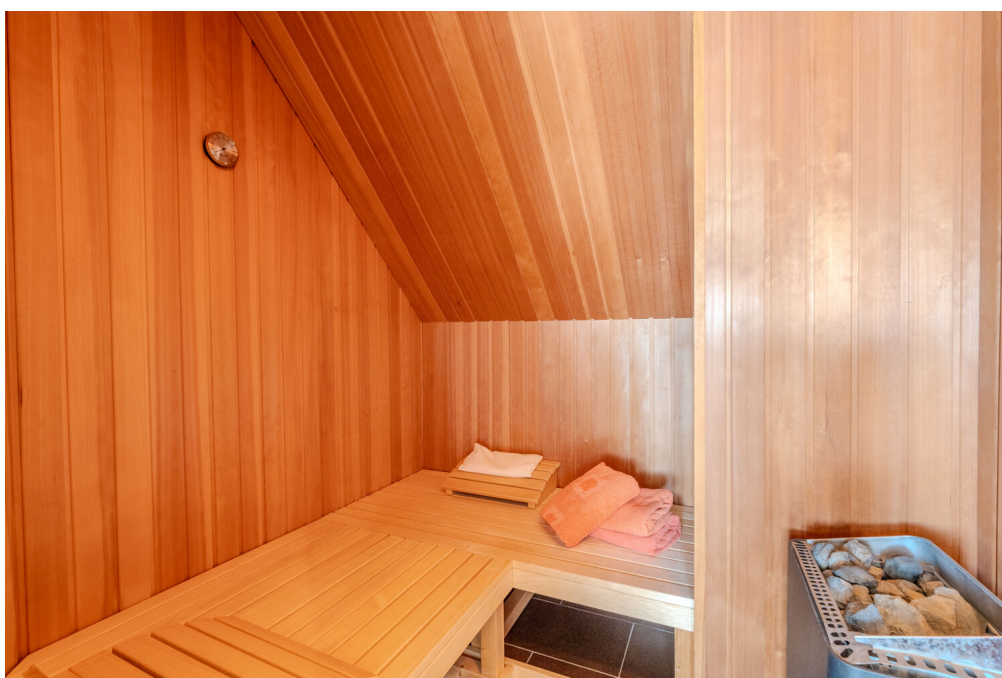
Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



**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  
OF THE WORLD

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



Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note 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

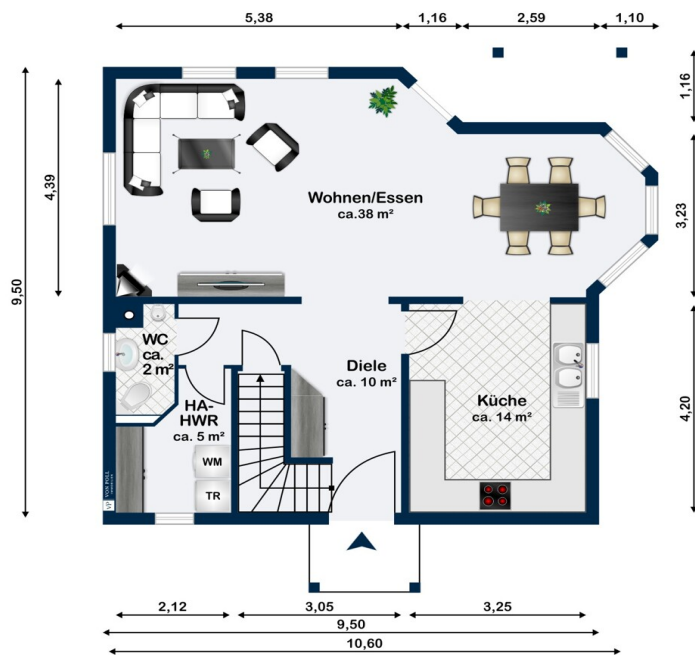
**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

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

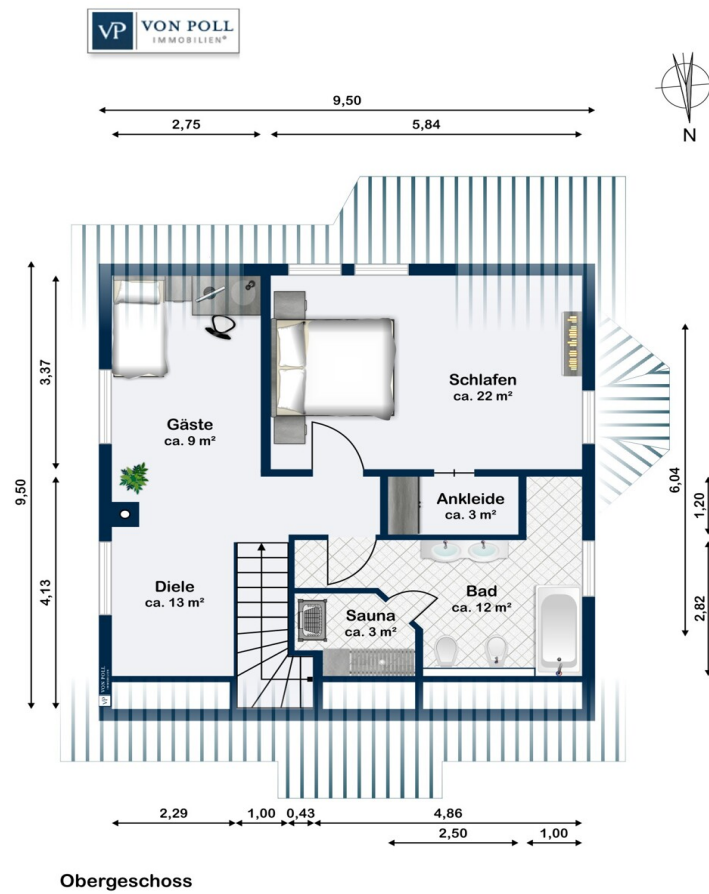
Spandau Prenzlauer Berg  
**Berlin**  
Zehlendorf Tempelhof  
Treptow-Köpenick

Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Una prima impressione**

Mit diesem Haus erwartet Sie exklusive Wohnatmosphäre in bester Lage nahe des Naturschutzgebietes Fauler See.

Das 2011 individuell, massiv gebaute und freistehende Einfamilienhaus bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Zimmern den individuellen Rahmen für Ihr Wohnerlebnis: Lichtdurchflutet, mit modernen Fußböden, einem Kamin, einem Tageslichtbad inkl. Sauna und vielen weiteren Besonderheiten.

Die großzügige Deckenhöhe im Erdgeschoss unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen ein besonders offenes und angenehmes Wohngefühl.

Es empfängt Sie ein offen gestalteter Flur, der direkt in den Lebensmittelpunkt des Hauses führt, Ihr Familientreffpunkt mit gemütlichem Sitzplatz am Kamin, dem geräumigen Essbereich im Erker mit direktem Grünblick und dem Zugang in den pflegeleicht gestalteten Garten sowie die angrenzende durchdachte Küche mit großem Küchenblock. Diese Wohnebene wird durch ein Gäste-WC, einer Abstellkammer und den Hauswirtschaftsraum inkl. Haustechnik und Waschmaschinenanschluss komplettiert.

Über eine massive Treppe erreichen Sie Ihren ganz privaten Rückzugsort - Ihren Schlafbereich mit extra Ankleide sowie Ihre Wellnessoase mit eingebauter Sauna, Doppelwaschbecken und Badewanne. Viele Möglichkeiten bietet der offen gestaltete Gästebereich.

Genießen Sie ein absolut entspanntes Wohngefühl, lassen Sie den Abend bei einem Glas Wein am Kamin oder auf der Terrasse im Garten ausklingen. Treffen Sie sich mit der Familie zu gemeinsamen Grillabenden auf der Terrasse - Wohnen Sie in idyllischer Lage unweit des Faulen Sees.

Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns um Ihr neues Wohndomizil kennenzulernen.

**Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Dettagli dei servizi**

- individuelles, massives, freistehendes Einfamilienhaus
- hochwertiges Wohnerlebnis
- hohe Decken mit ca. 2,81 m im Erdgeschoss
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Essplatz im Erkerbereich mit Blick und Zugang in den Garten
- durchdachte Nolte - Küche mit Markengeräten  
(Induktionsherd von Siemens, Geschirrspüler / Dampfgarer inkl. Backofen von Miele )
- großformatiger Fliesenboden im Erdgeschoss
- massive Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss
- Masterbad inkl. 2 Waschbecken, Bidet, Badewanne und bodengleicher Dusche
- Wellnessbereich mit Sauna im Masterbad integriert
- extra Gäste-WC inkl. Pissoir
- Grohe Armaturen in den Bädern
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Klimaanlage
- moderne Technik
- Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gasbrennwertheizung inkl. Warmwassererwärmung durch Solarthermie im Spitzboden
- Doppelsolierglas inkl. elektrischer Jalousien
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Photovoltaik-Anlage ohne Speicher (2012)
- Im Außenbereich
- süd-westlich ausgerichteter Garten
- hochwertige Zaunanlage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- pflegeleicht angelegtes Eck-Grundstück
- großzügige Zufahrt über elektrisch gesteuerte Toreinfahrt
- automatischer Rasenmäher und Gartenbewässerungsanlage
- Gartenhaus
- massives Garagengebäude inkl. extra Abstellbereich
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Internet / TV Anschluss über DSL

**Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Tutto sulla posizione**

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage in der Nähe des Faulen Sees. Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Es 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 mit großem Fitness-Center, welches in ca. 950m fußläufig zu erreichen ist. Mit dem Linden-Center, der dortigen Bibliothek, der Schwimmhalle sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz und dem Storchenhof, finden Sie zwei weitere Einkaufszentren. 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 X54 nach Pankow und die Straßen- sowie S-Bahn. Die Straßenbahnlinien der M4 bringt Sie zum Alexanderplatz, die M27 nach Köpenick und Mahlsdorf und die M5 führt Sie in ca. 10 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Die S-Bahn S75 und die Regionalbahn ist über den Bahnhof Hohenschönhausen erreichbar. 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. 10 km entfernt.

**Codice oggetto: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26071008 - 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](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)**