

Berlin - Heinersdorf

# Familiengerechtes Reihenendhaus mit Fünf Zimmern und guter Anbindung

*Codice oggetto: 26071011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 100 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

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

**Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26071011</b>
Superficie netta	<b>ca. 131 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1999</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>549.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera di testa</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.06.2035</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>74.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **Una prima impressione**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1999 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 100 m<sup>2</sup>. Das Reihendhaus ist Teil einer freundlichen Eigentümergemeinschaft und präsentiert sich mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort, besonders geeignet für Familien, die eine urbane Lage mit guter Infrastruktur schätzen.

Die fünf Zimmer des Hauses sind flexibel nutzbar und bieten verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder das Arbeiten im Homeoffice. Insgesamt stehen Ihnen vier Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Im großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich fällt das Tageslicht durch große Fensterflächen ein, was den Raum besonders freundlich erscheinen lässt. Der pflegeleichte kleine Garten lässt sich bequem vom Wohnbereich aus betreten. Zu den Ausstattungsmerkmalen der Immobilie gehören eine zuverlässige Zentralheizung sowie Außenjalousien, die das Wohnklima zu jeder Jahreszeit unterstützen. Ein Glasfaser-Anschluss ist vorhanden und ermöglicht schnelles Internet – ideal für Homeoffice und moderne Kommunikation.

Im Außenbereich profitieren Sie von einem eigenen PKW-Stellplatz direkt am Haus. Das Grundstück ist über eine Toranlage mit angrenzendem Parkplatz sicher zugänglich, was den Zugang zum Haus bequem gestaltet.

Die Immobilie punktet durch ihre citynahe Lage und eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die freundliche Eigentümergemeinschaft sorgt für ein angenehmes Miteinander.

Diese Doppelhaushälfte richtet sich an Familien, die modernen Wohnkomfort in einer urban geprägten Umgebung suchen und Wert auf ein gepflegtes, funktionales Zuhause legen. Profitieren Sie von einem gelungenen Grundriss, eigener Gartenfläche und praktischen Ausstattungsmerkmalen – und nutzen Sie die Gelegenheit für eine persönliche Besichtigung.

**Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **Dettagli dei servizi**

**Reihenendhaus**

**Garten**

**ideelle Grundstücksteilung nach WEG**

**Fünf Zimmer**

**Familiengeeignet**

**Außenjalousien**

**PKW Stellplatz**

**Gute Infrastruktur**

**City nah**

**nette Eigentümergemeinschaft**

**Glasfaser Anschluss vorhanden**

**Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, in einem gewachsenen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und einer soliden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen.**

**Die nähere Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Einrichtungen. Auch Grün- und Erholungsflächen sind im weiteren Umfeld vorhanden und bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung.**

**Zu berücksichtigen ist die Lage an einer stärker befahrenen Straße. Dadurch profitiert der Standort einerseits von einer guten Sichtbarkeit und schnellen Erreichbarkeit, andererseits ist je nach Ausrichtung der Räume mit einer wahrnehmbaren Geräuschkulisse zu rechnen. Rückwärtige Bereiche oder gut schallisolierte Fenster können hier zu einer angenehmeren Wohnqualität beitragen.**

**Insgesamt eignet sich die Lage für Interessenten, die eine gut angebundene Wohnlage mit urbaner Infrastruktur suchen und die Vorteile einer verkehrsgünstigen Position zu schätzen wissen**

**Codice oggetto: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **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: 26071011 - 13089 Berlin - Heinersdorf**

## **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)**