

Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

Gepflegtes Einfamilienhaus mit stilvollen Garten, Terrasse und Feng-Shui-Konzept zum Sofortbezug

Codice oggetto: 26071034



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121,27 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m²

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

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

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26071034
Superficie netta	ca. 121,27 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	799.000 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, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2036	Consumo finale di energia	115.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà



Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà



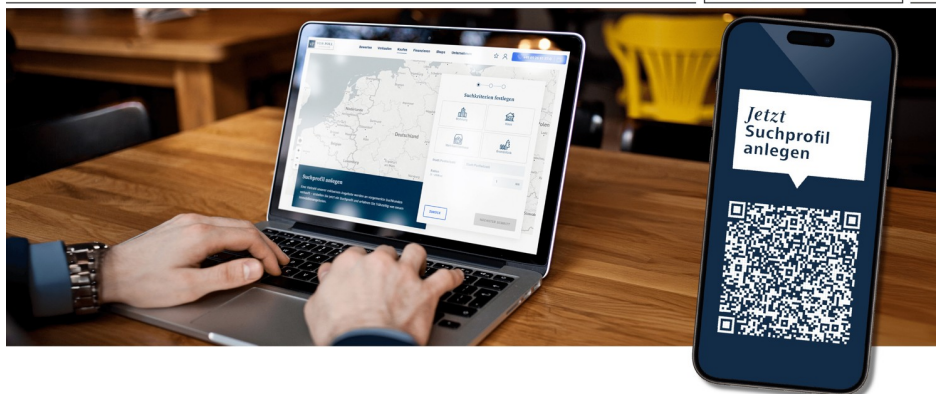
Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

La proprietà



Capital
MAKLER KOMPASS
TOP-MAKLER BERLIN
★★★★★
Hochschule 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

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 vereint eine klassische Architektur mit einem gut durchdachten Grundriss und einem angenehm ruhigen Wohnumfeld. Auf einer Wohnfläche von ca. 121 m², verteilt auf zwei Etagen, stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause bieten. Das Grundstück umfasst ca. 420 m² und befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. Eine besondere Erwähnung verdient zudem die nach Feng Shui ausgerichtete Gestaltung des Hauses, die ein harmonisches und ausgewogenes Wohngefühl unterstützt.

Bereits der erste Eindruck vermittelt ein stimmiges Gesamtbild: Die klassische Klinkerfassade, das rote Satteldach sowie die klar strukturierte Außenanlage unterstreichen den gepflegten Charakter des Hauses. Gepflasterte Wege, eine Heckenbegrenzung und die Zufahrt über einen privaten Weg sorgen für eine angenehme und übersichtliche Grundstückssituation. Das Grundstück ist über ein elektronisches Einfahrtstor zugänglich, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Der Hauseingang ist bequem erreichbar und führt in einen hellen Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Empfang.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit offener Holzterrasse, die den Wohnbereich mit dem Obergeschoss verbindet. Direkt angrenzend befindet sich das Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen, den direkten Zugang zur überdachten Terrasse und den Blick in den Garten besonders freundlich wirkt. Der Raum bietet gute Stellmöglichkeiten und lässt sich individuell als zentraler Wohn- und Aufenthaltsbereich gestalten.

Die Küche ist mit hellen, klassisch gehaltenen Einbaumöbeln ausgestattet. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Garten, der kurze Wege ins Freie ermöglicht und den Wohnkomfort im Alltag erhöht.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich. Das große Fenster mit Blick ins Grüne sorgt auch hier für eine angenehme Belichtung.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohnräume. Das Schlafzimmer überzeugt durch eine helle Atmosphäre und einen ruhigen Blick in das umliegende Wohngebiet. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyräume nutzen und bieten durch ihre guten Raumproportionen vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist großzügig geschnitten und mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken sowie einem Fenster ausgestattet. Helle Fliesen und eine zeitlose Gestaltung schaffen ein freundliches und gepflegtes Raumgefühl.

Der Außenbereich ergänzt das Wohnangebot auf besonders angenehme Weise. Die überdachte Terrasse, die Rasenfläche und die angelegten Zierkiesbereiche bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – sei es für entspannte Stunden im Freien, gemeinsames Essen auf der Terrasse oder als Spielfläche für Kinder. Der Garten ist liebevoll angelegt und verfügt unter anderem über einen Teich sowie mehrere japanische Ahornbäume, die dem Außenbereich eine ruhige und besondere Atmosphäre verleihen. Ein kleiner Holzschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder weitere Utensilien des täglichen Gebrauchs.

Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für zeitgemäßes Wohnen. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, klassischer Bauweise, gepflegtem Grundstück, harmonischer Ausrichtung nach Feng Shui und ruhiger Wohnlage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit vielseitigem Nutzungspotenzial.

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

Dettagli dei servizi

- **massives nach Feng Shui ausgerichtetes Haus**
- **hochwertige Klinkerfassade**
- **familienfreundliche Aufteilung mit 5 Zimmern**
- **großzügiger Wohnbereich mit Terrassenzugang**
- **überdachte Terrasse**
- **gepflegter Garten mit Teich**
- **elektronisches Einfahrtstor**
- **ruhige Wohnlage**
- **extra Gartenhaus**
- **Bewässerungssystem**

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

Tutto sulla posizione

Im Norden von Berlin-Pankow in Französisch-Buchholz gelegen, prägen Einfamilienhäuser das nahe Umfeld. Erholung finden Sie in den nahen Arkenbergen, dem Botanischen Volkspark Blankenfelde oder weitläufigen Landschaftsschutzgebieten in der unmittelbaren Umgebung. Verkehrstechnisch optimal gelegen, erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die BAB 114, die Sie stadteinwärts schnell über die Prenzlauer Allee in das Berliner Stadtzentrum bringt. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt steht Ihnen die TRAM 50 zur Verfügung, die fußläufig zu Fuß erreichbar ist. Diese bringt Sie in nur ca. 15 Minuten zum S- und U-Bahnhof Pankow. Über die dort fahrenden S-Bahn-Linien S2, S8 und S9, sowie über die U-Bahn-Linie U2 erreichen Sie bequem jedes Ziel in Berlin. Von hier aus besteht auch eine direkte Verbindung zum Flughafen Schönefeld. Die in ca. 3 Autominuten zu erreichende A 114 bietet außerdem Anschluss an den Berliner Ring. Mit einer der größten Zuwachsraten zählt der Bezirk Pankow zu einem der beliebtesten Wohnräume in Berlin.

Codice oggetto: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

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: 26071034 - 13127 Berlin - Pankow - Französisch Buchholz

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