

Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Großzügiges Einfamilienhaus mit lichtdurchfluteten Räumen und kleinem Gartenparadies

Codice oggetto: 26071058



PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²

Codice oggetto: 26071058 - 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: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26071058
Superficie netta	ca. 160 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	178.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



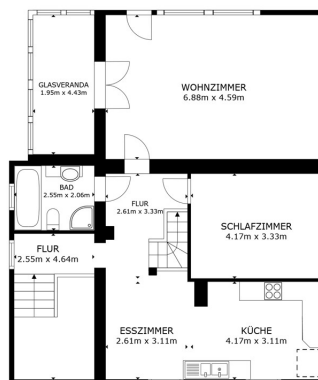
Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

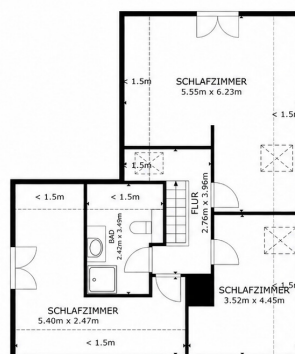
Planimetrie



STOCKWERK 2



BRUTTONNENRAUM
STOCKWERK 1 109.0 m² STOCKWERK 2 110.4 m² STOCKWERK 3 58.0 m²
AUSGEGLICHENE FLÄCHE - REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 20.7 m²
INSGESAMT : 277.4 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

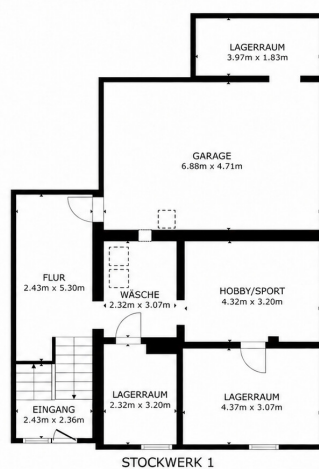


STOCKWERK 3



BRUTTONNENRAUM
STOCKWERK 1 109.0 m² STOCKWERK 2 110.4 m² STOCKWERK 3 58.0 m²
AUSGEGLICHENE FLÄCHE - REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 20.7 m²
INSGESAMT : 277.4 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 1



BRUTTOINNENRAUM:
STOCKWERK 1 159.0 m² STOCKWERK 2 110.4 m² STOCKWERK 3 58.0 m²
AUSGEGLICHENE FLÄCHE: REDUZIERTE KOPFHÖHEIT 20.7 m²
INGESAMT: 277.4 m²
ANGABEN OHNE GARAGE



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: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 verbindet traditionelles Flair mit zeitgemäßer Eleganz. Nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 präsentiert sich das Haus in einem Zustand, der Wärme und Qualität ausstrahlt. Jeder Winkel dieses Hauses erzählt von Sorgfalt, Qualität und dem Anspruch, das Leben angenehm und stilvoll zu gestalten.

Die Wohnfläche von rund 160 Quadratmetern verteilt sich über 2 Etagen auf einen großzügigen Wohnbereich mit verglaster Veranda, vier vielseitig nutzbare Schlaf-/Arbeitszimmer, zwei Badezimmer und eine gemütliche Wohnküche.

Vom hellen Eingangsbereich aus gelangt man über wenige Stufen direkt in die Küche, deren offene Gestaltung auf das Leben im Hier und Jetzt ausgerichtet ist.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zur verglasten Veranda und zur Sonnenterrasse bildet das Herzstück des Hauses. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC.

Ein weiteres Duschbad sowie drei Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss, das über eine moderne Holzterrasse erreicht werden kann. Das zeitlose Fischgrätenparkett und die Dachschrägen verleihen hier jedem Raum eine besondere Note, während großzügige Fensterfronten für Offenheit sorgen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Keller mit Garage. Hier gibt es reichlich Platz zum Werkeln, für hauswirtschaftliche Tätigkeiten, für Hobbys oder Gäste.

Gern zeigen wir Ihnen dieses schöne Familiendomizil im Rahmen eines Besichtigungstermins.

Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Dettagli dei servizi

Komplette Renovierung des Dachgeschosses in 2025

- neue 20 cm Dämmung (Steinwolle) und Dampfsperre
- Fischgrät-Eichenparkett (Bauwerk)
- 2 neue Velux-Dachfenster
- 2 große Fenster von Unilux-3-fach-Verglasung ausgetauscht
- neue Absturzsicherung/Ausfallschutz
- neue Heizkörper im Obergeschoss
- Microzement-Badezimmer
- Badmöbel (Bernstein) inkl. Dusch-WC (Japanische-Toilette)
- komplette Elektrorenovierung inkl. Ethernet in jedem Zimmer, verbunden mit dem Internet-Router im Keller (CAT-6-Verkabelung)
- 2 Solar-Stränge zum Keller verkabelt
- neuer Stromzähler und Elektrokasten, zukunftssicher für Wallbox und Wärmepumpe
- Außenrollläden
- Insektenschutzgitter (Fliegengitter)

- Teil-Renovierung von Bad (2026), Küche (2021) und Gästezimmer (2024) im Erdgeschoss
- Küche: Siemens Geschirrspüler, Bosch Ofen, Amerikanischer Kühlschrank inkl. Eiswürfel (Samsung, Kaufjahr 2021)
- Keller-Garage + 2 Stellplätze vor dem Haus + 1 Stellplatz hinter dem Tor
- verglaste Veranda (beheizt)
- gepflegter Garten mit Rasenflächen + 2 Terrassen

- Fitness- & Hobbyraum im Keller

Codice oggetto: 26071058 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Berliner Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Die unmittelbare Umgebung ist von einer aufgelockerten Bebauung und begrünten Grundstücken geprägt und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld abseits des großstädtischen Trubels.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzt wird die gute Infrastruktur durch verschiedene Dienstleistungs- und Freizeitangebote in Alt-Hohenschönhausen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie der S-Bahnhof Hohenschönhausen sind gut erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Berliner Innenstadt und in die angrenzenden Stadtteile. Auch mit dem Auto besteht über die Hansastrasse eine gute Verbindung innerhalb Berlins. In nur 15 Minuten erreichen Sie motorisiert den Alexanderplatz. Aber auch die Straßenbahn M4 bringt Sie direkt und ohne Umsteigen nach Mitte oder den Prenzlauer Berg. Durchgehend gute Fahrradwege sorgen dafür, dass Sie auch mit dem Rad den Alex in 20 Minuten oder den Hackeschen Markt in 30 Minuten erreichen können.

Für Erholung und Freizeit bieten sich unter anderem die Grünanlagen rund um den Ober- und Orankesee sowie weitere nahe gelegene Grün- und Freiflächen an. Die Lage verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und der für Berlin typischen urbanen Erreichbarkeit – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge der Hauptstadt zu verzichten.

Codice oggetto: 26071058 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26071058 - 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