

Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Casa indipendente a prova di futuro, adatta alle famiglie, con 5 stanze

Codice oggetto: 25071049



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

PREZZO D'ACQUISTO: 735.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121,2 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 446 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – 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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071049
Superficie netta	ca. 121,2 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	735.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	60.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2034	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## La proprietà



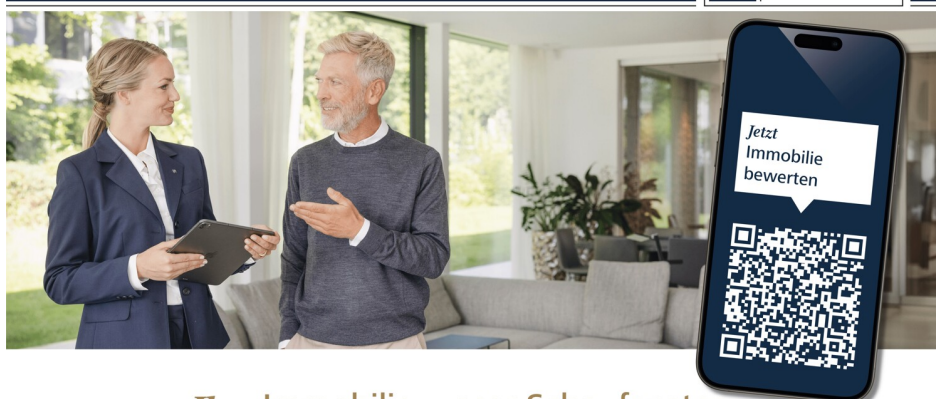


Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## 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](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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## La proprietà



**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](mailto:pankow@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf**

## Una prima impressione

Vivere in un ambiente verde, vicino alla città e ideale per le famiglie. Questa casa indipendente ben tenuta e solida, costruita nel 1996, offre circa 121 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con un totale di 5 stanze luminose. L'immobile è situato in una tranquilla zona residenziale caratterizzata da case unifamiliari e giardini, e offre una disposizione ideale per le famiglie. Un ampio ingresso accoglie voi e i vostri ospiti. Superando il bagno con doccia e vasca, troverete l'ampia zona giorno su questo piano, caratterizzata da una vetrata con vista libera sul verde circostante e accesso diretto alla terrazza e al giardino. Nella cucina adiacente si trova una spaziosa zona pranzo con cucina attrezzata. Al piano superiore troverete 4 stanze e un bagno con doccia e luce naturale. La mansarda rifinita, accessibile tramite una scala fissa in legno, è dotata di due ampi lucernari con tapparelle elettriche ed è riscaldata. Qui, circa 24 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile sono disponibili lungo l'intera lunghezza del colmo del tetto, offrendo una varietà di utilizzi. Nel giardino curato nei minimi dettagli, situato a sud della casa, potrete godervi la pace e la tranquillità o trascorrere del tempo di qualità con la vostra famiglia. Un deposito per biciclette con due ingressi separati scherma l'ingresso e può essere utilizzato per riporre biciclette o attrezzature da giardino. Sul lato sud della casa è disponibile anche una casetta da giardino con un'ampia terrazza coperta. Questa terrazza ombreggiata, esposta a nord, offre un piacevole riparo dalla calura estiva. Un parcheggio esterno adiacente alla casa offre ampio spazio per il vostro veicolo. La casa sarà disponibile da settembre 2026. Approfittate di questa opportunità e contattateci per fissare una visita.

Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Dettagli dei servizi

- massive Bauweise inkl. hochwertiger Klinkerfassade
  - 5 Zimmer und zwei Bäder
  - große Südterrasse ca. 25 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich beschattete Terrasse am Gartenhaus ca. 9 m<sup>2</sup>
  - südlich ausgerichteter Garten
  - extra Fahrradhaus
  - solides Gartenhaus
  - 1KFZ- Stellplatz
  - Regenwasserzisterne
- zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen
- 2011 Einbau elektrischer Aussatzrollläden für alle drei Dachfenster
  - 2019 Erneuerung Viessmann Gasbrennwerttherme
  - 2020 Austausch Fenster Westseite
  - 2023 Einbau Micro-Solaranlage 800W
  - 2023 Einbau Vinylparkett EG und DG
  - 2024 Austausch dreiteiliges Erkerelement in 3 Scheiben Isolierverglasung inkl. Einbau funkgesteuerter elektrischer Außenjalousien



**Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf**

## Tutto sulla posizione

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinersdorf als Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominiert von Ein- und Zweifamilienhäuser mit vielen historischen Kleingartenanlagen, die schon immer gern von den Berlinern genutzt wurden, präsentiert sich Heinersdorf als kleines Dorf in der Stadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita's sind im Nahe gelegenen alten Ortskern von Heinersdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca. 20 Minuten gelangt man über die Prenzlauer Alle (B109) mit dem PKW in das Berliner Zentrum oder in nur wenigen Minuten auf den Autobahnzubringer A114 zum Berliner Ring. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit dem Bus X54 oder dem Bus 158 und den Straßenbahnverbindungen M2 oder die M12 und M27 fußläufig in ca. 14 Minuten zur Verfügung.

Ausgedehnte Grünflächen, attraktive Parkanlagen in und um Berlin-Pankow sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Der Weiße See ist ebenso schnell erreichbar und verspricht mit seinem Freibad angenehme Abkühlung an heißen Sommertagen und auch Golfen wird auf dem nahe gelegenen Golf Resort "Sepp Maier" Berlin-Pankow eine attraktive Freizeitmöglichkeit geboten.

**Codice oggetto: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – 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)