

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Casa bifamiliare per una piccola famiglia in posizione idilliaca vicino a Fauler See

Codice oggetto: 25071001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86,83 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 520 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071001
Superficie netta	ca. 86,83 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	166.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954



Codice oggetto: 25071001 - 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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)  
Prenzlauer Berg | 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital

MAHLER-KOMPASS  
BEST WIRTSCHAFT  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte 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 - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Una prima impressione

Situata in una posizione meravigliosamente adatta alle famiglie, vicino allo splendido "Lazy Lake", questa graziosa casa bifamiliare vanta un ampio giardino e un garage. Costruita nel 1954, questa casa solidamente costruita offre 87 metri quadrati di superficie abitabile su due piani. Il piano terra ospita una cucina con dispensa adiacente e accesso diretto al giardino posteriore, un bagno con vasca e due ampi soggiorni. Il piano superiore/mansarda offre tre camere da letto e un ulteriore bagno. Il seminterrato, accessibile tramite un ingresso esterno, offre ampi spazi di stoccaggio e ospita l'impianto di riscaldamento a gas, installato nel 2005, che fornisce calore e acqua calda. L'ampio giardino sul retro della casa offre una vera oasi di tranquillità e numerose possibilità di progettazione paesaggistica. Racchiuso da una fitta siepe che garantisce la massima privacy, è l'ambiente perfetto per un appassionato di giardinaggio o una meravigliosa area giochi per bambini e nipoti. Venite a vedere di persona e date libero sfogo alla vostra immaginazione prenotando un appuntamento per una visita nei prossimi giorni.



**Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- Parkett / Fliesen
- zwei Tageslichtbadezimmer
- 1 Duschbad und 1 Wannenbad
- großer Garten + Gartenhaus
- Garage
- Terrasse
- Doppelscheibe Kunststofffenster
- beheizter Keller
- Gasheizung aus 2005
- Gästezimmer im Keller

**Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt eingebettet im pulsierenden Herzen des Berliner Stadtteils Lichtenberg, präsentiert sich als charaktervolle Wohngegend, die eine ideale Mischung aus urbaner Lebensqualität und Ruhe bietet. Diese von grünen Alleen gesäumte Straße ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch ein Ort des Lebens, der Gemeinschaft und der Vielfalt.

Die Architektur entlang der Straße ist geprägt von einem harmonischen Mix aus traditionellen Altbauten und modernen Wohnkomplexen, die eine ästhetische Vielfalt und ein einladendes Ambiente schaffen. Die Gebäude fügen sich nahtlos in das urbane Gewebe ein und bieten eine breite Palette von Wohnmöglichkeiten, die den unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht werden.

Für Familien und Berufstätige bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Dienstleistern in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sorgen für optimale Bedingungen für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus zeichnet sich die Straße durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, was die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke erleichtert.

Die grüne Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Der nahe gelegene Park sowie der nahegelegene See bieten Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen, die eine lebendige Atmosphäre schaffen und den Bewohnern eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bieten.

**Codice oggetto: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 166.90 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25071001 - 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)