

Berlin – Blankenburg

## Idilliaca casa indipendente con giardino d'inverno e ampio terreno a Berlino-Blankenburg

**Codice oggetto: 25071065**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,85 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

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

Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071065	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 99,85 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1930	Superficie linda	ca. 49 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Consumo energetico	602.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhause – 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

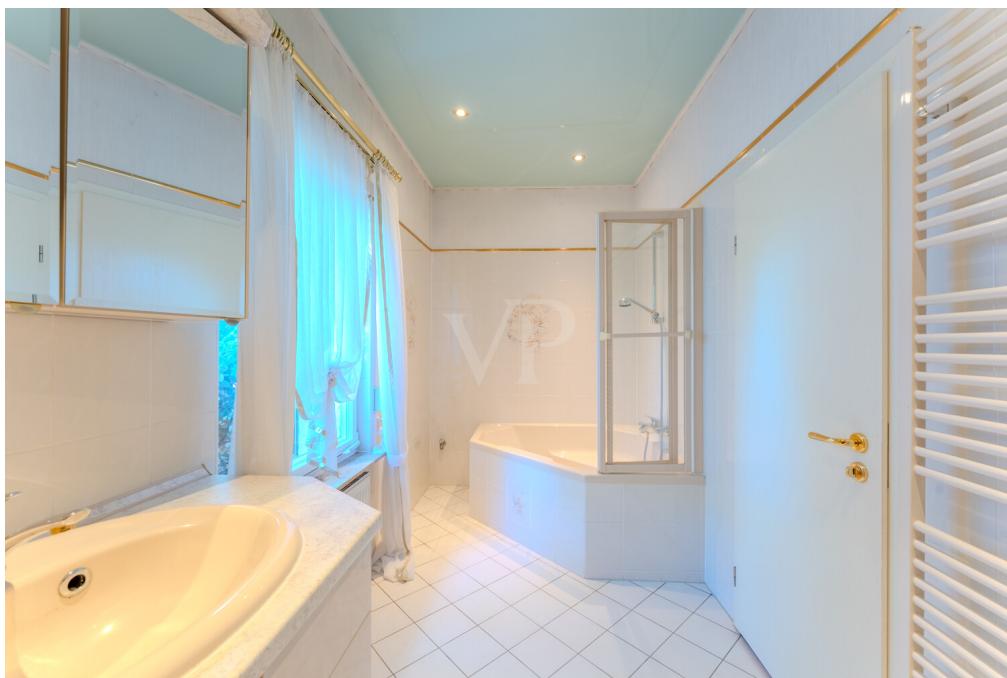
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

Jetzt  
Immobilie  
bewerten

**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  
OF THE WORLD®

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

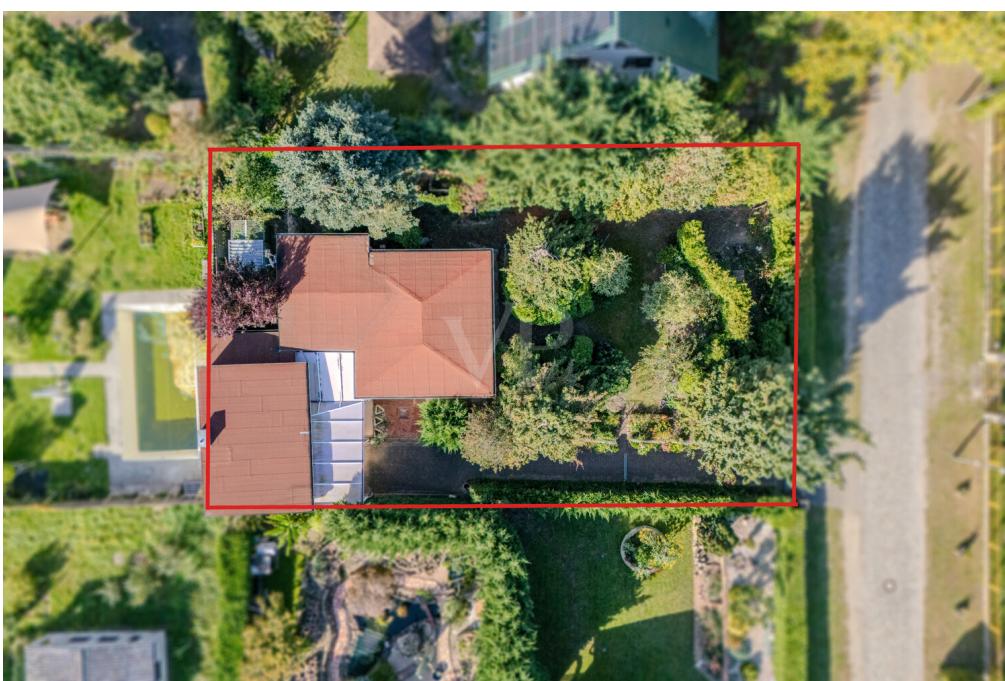
Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1930, offre circa 99,85 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un unico livello e sorge su un ampio terreno di circa 786 m<sup>2</sup>. Grazie alla sua solida costruzione e alle diverse possibilità di utilizzo, è ideale per chi desidera progettare la casa secondo la propria visione. L'accesso avviene tramite la veranda, che funge anche da luminoso ingresso. Da qui, due percorsi conducono alle zone giorno separate della proprietà. La zona anteriore comprende una camera per gli ospiti con bagno di servizio annesso, ideale per gli ospiti o come rifugio privato. Per raggiungere il cuore della casa, un ingresso separato nella veranda conduce a un ampio ingresso. Questo spazio può essere utilizzato in modo flessibile come sala da pranzo o come ulteriore spazio abitativo. Da qui si accede al bagno o alla cucina a pianta aperta, che si apre direttamente su un ampio soggiorno. La camera da letto adiacente si integra armoniosamente e completa la disposizione ben studiata degli ambienti. L'ampio terreno offre numerose possibilità. Che si tratti di un giardino, di un'area giochi per bambini, di un orto o di progetti personali per il vostro hobby, qui troverete ampio spazio per le vostre idee personali. Oltre al giardino, la proprietà dispone di una zona parzialmente interrata che offre pratici spazi di stoccaggio e ospita gli impianti tecnici dell'edificio. Un garage e un ulteriore posto auto esterno completano l'offerta. Negli ultimi anni sono stati effettuati diversi lavori di ristrutturazione, tra cui il rifacimento dell'impianto elettrico (1997), l'installazione di tapparelle manuali (1999), l'ampliamento della zona giorno con una veranda e la riprogettazione degli spazi esterni (2007/2008). Allo stesso tempo, la casa offre ancora numerose possibilità di adattare le caratteristiche e il design alle preferenze abitative moderne, dalle ristrutturazioni individuali alle soluzioni di ristrutturazione creative. Questa casa è ideale per chi cerca solide fondamenta con un grande potenziale e desidera creare una casa secondo la propria visione. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## **Dettagli dei servizi**

Der Energieausweis für das Objekt wird derzeit erstellt. Er wird Interessenten spätestens bei der Besichtigung zur Verfügung gestellt. Bis zur Vorlage des Energieausweises können keine verbindlichen Angaben zu den energetischen Kennwerten gemacht werden.

- Einfamilienhaus von 1930 mit solider Bausubstanz
- ca. 99,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- großzügiger und heller Wintergarten
- zwei getrennte Wohnbereiche: Gästezimmer mit WC sowie Haupthaus mit Entrée, Küche, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Wannenbad mit Fenster, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- teilunterkellerter Bereich mit Stauraum und Haustechnik
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz mit Überdachung vorhanden
- Dachboden als praktischer Stauraum in der Garage

Renovierungsmaßnahmen am Haus:

- Elektrik erneuert (1997), Rollläden nachgerüstet (1999)

Renovierungsmaßnahmen am Wintergarten (2007-2008):

- Fliesen und Zubehör, Bau des Wintergartens (Fundament und Konstruktion etc.), Heizkörper + Montage f. Wintergarten

Renovierungsmaßnahmen am Außenbereich (2007-2008):

- Straßenpflaster, Toreinfahrt, Fahrspur/Gehweg bis zur Garage, Be- und Entwässerung, Verlegung der Abwasserleitungen (Gästezimmer), Sammelbecken/Verteilung auf dem Rasen, Klingelanlage, Gartenbeleuchtung, Pumpe und Zubehör

Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich im Pankower Ortsteil Blankenburg, einer Wohnlage, die modernes Stadtleben und entspannte Ruhe im Grünen perfekt vereint. Kleine Anwohnerstraßen mit viel Grün und eine gewachsene Einfamilienhausbebauung prägen das Bild. Gleichzeitig erreichen Sie von hier aus in kurzer Zeit das Berliner Stadtzentrum.

Die Anbindung an den ÖPNV ist komfortabel. Die Buslinien 150, 154 und 158 sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt zum S-Bahnhof Berlin-Blankenburg. Von dort gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt. Auch mit dem Auto bestehen über die B2 und die nahegelegene Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße ideale Verbindungen in alle Richtungen.

Für Radfahrer bietet die Umgebung ruhige, grüne Wege und gut ausgebauten Fahrradstraßen. Zudem entstehen neue Radschnellverbindungen, die Pankow noch enger mit den innerstädtischen Bezirken verknüpfen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, kleine Kiezläden sowie Ärzte, Schulen und Kitas, befinden sich im näheren Umfeld. Für Freizeit und Erholung laden Parks, Grünflächen und Sportmöglichkeiten, bis hin zum nahegelegenen Golf Resort Pankow, ein.

Damit bietet die Lage ein ideales Wohnumfeld für alle, die eine grüne, ruhige Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.

Codice oggetto: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Endenergiebedarf beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

**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: 25071065 - 13129 Berlin – Blankenburg**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

**Ulf Sobeck**

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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