

Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Zukunftssicheres, familienfreundliches Einfamilienhaus mit 5 Zimmern

Número da propriedade: 25071049



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

PREÇO DE COMPRA: 735.000 EUR • ÁREA: ca. 121,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 446 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25071049                                |
| Área                   | ca. 121,2 m <sup>2</sup>                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 5                                       |
| Quartos                | 4                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1996                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 735.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 24 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida                                                 |

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás liquefeito      | Consumo final de energia                                 | 60.10 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 21.02.2034          | Classificação energética                                 | B                                 |
|                                   |                     | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1996                              |

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## O imóvel

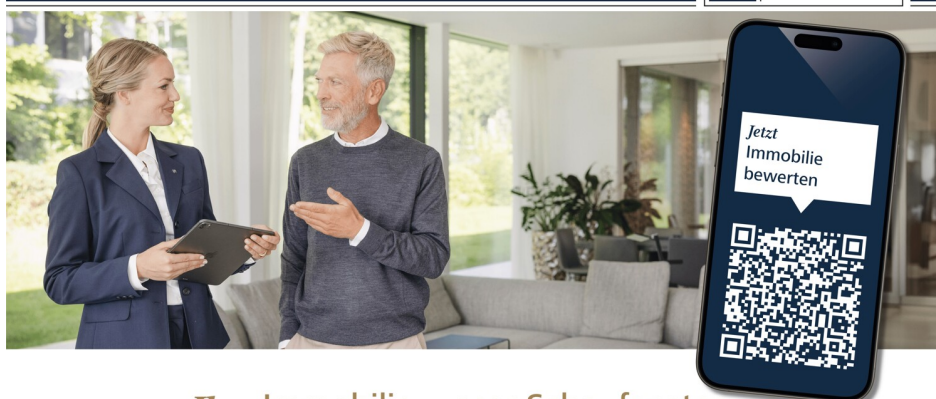


Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Uma primeira impressão

Wohnen im Grünen - stadtnah und familienfreundlich. In diesem gepflegten, massiv erbauten Einfamilienhaus aus dem Jahre 1996 erwarten Sie auf ca. 121m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 5 helle Zimmer. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage inmitten einer von Einfamilienhäusern und Gartenanlagen geprägten Siedlung und bietet eine ideale Raumaufteilung für Familien.

Eine geräumige Diele empfängt Sie und Ihre Gäste. Vorbei am Badezimmer mit Dusche und Badewanne erleben Sie auf dieser Ebene den großzügigen Wohnbereich mit Erker mit unverbaubarem Grünblick und direktem Terrassen- und Gartenzugang. Ein großzügiger Essbereich inkl. Einbauküche steht Ihnen in der angrenzenden Küche zur Verfügung.

In der oberen Ebene erwarten Sie 4 Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Der ausgebaut Spitzboden ist über eine fest installierte Holzterasse zu erreichen, verfügt über zwei große Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden und ist beheizt. Hier steht über die gesamte Firstlänge eine Nutzfläche von ca. 24 m<sup>2</sup> zur vielseitigen Nutzung zur Verfügung.

Im liebevoll angelegten, südlich am Haus angrenzenden Garten genießen Sie die Ruhe oder schöne Stunden mit der Familie. Ein Fahrradhaus mit zwei unabhängigen Ausgängen schirmt den Eingangsbereich ab und kann Rädern oder auch Gartengeräten als Abstellort dienen. Weiterhin steht ein Gartenhaus mit großer überdachter Terrasse auf der Südseite des Hauses zur Verfügung. Auf dieser nördlich ausgerichteten und beschatteten Terrasse lassen sich auch sommerliche Hitzeperioden sehr angenehm erleben. Ein Außenstellplatz direkt am Haus bietet Platz zum Abstellen des Fahrzeugs. Das Haus steht ab September 2026 zur Verfügung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25071049 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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