

Berlin - Pankow – Heinersdorf

BIETERVERFAHREN - Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten und großem Grundstück

Objektnummer: 24071008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 996 m²

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24071008
Wohnfläche	ca. 147 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1931
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	700.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 269 m ²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

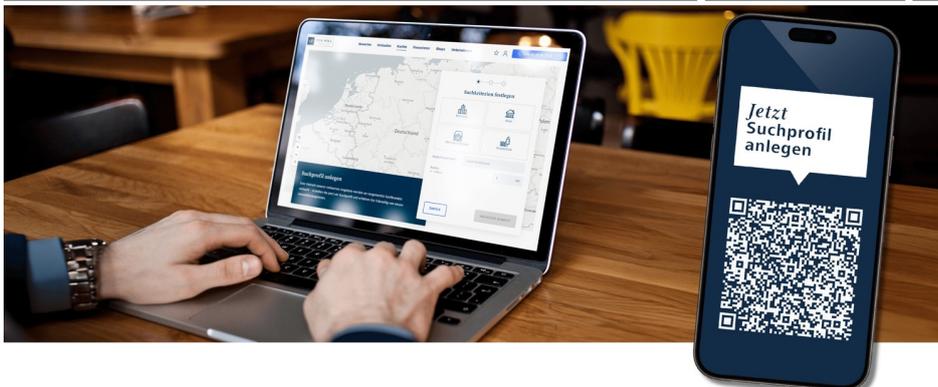
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	360.95 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

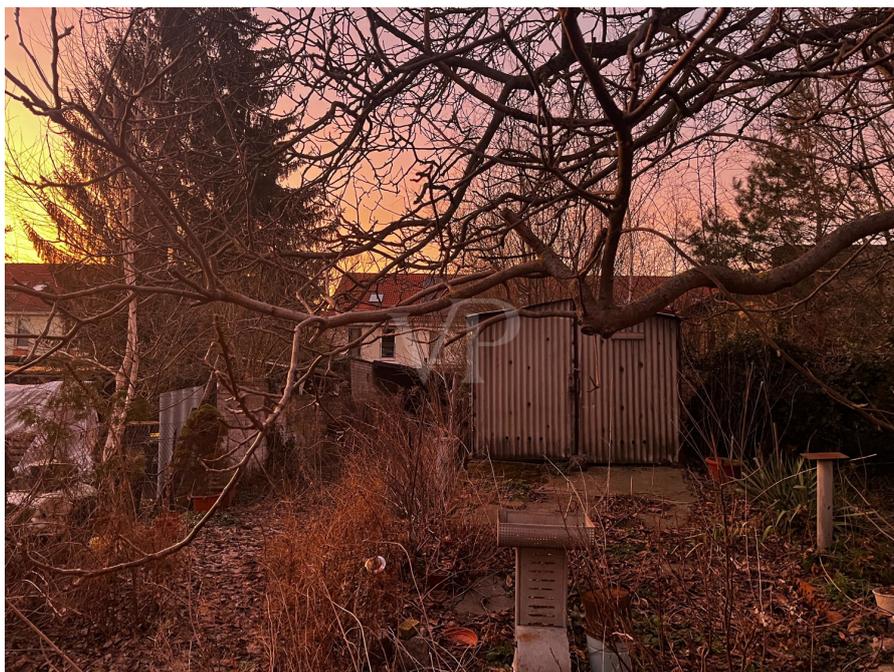
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
TOP 1000
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochstnote 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

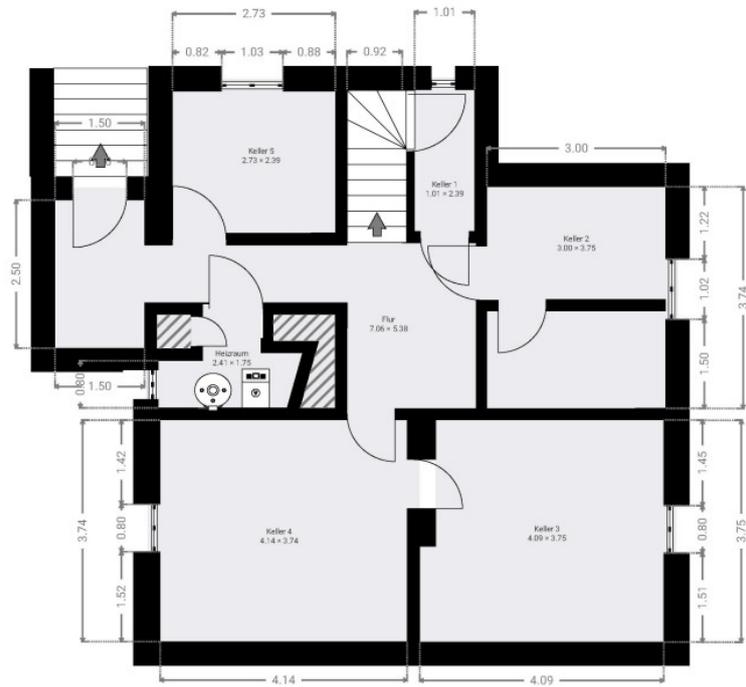
Kundenbewertung 4,9
★★★★★

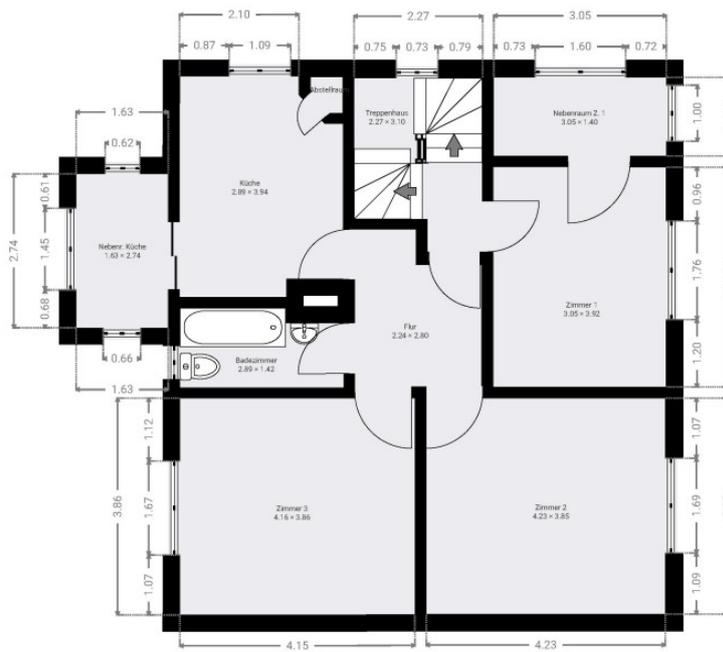
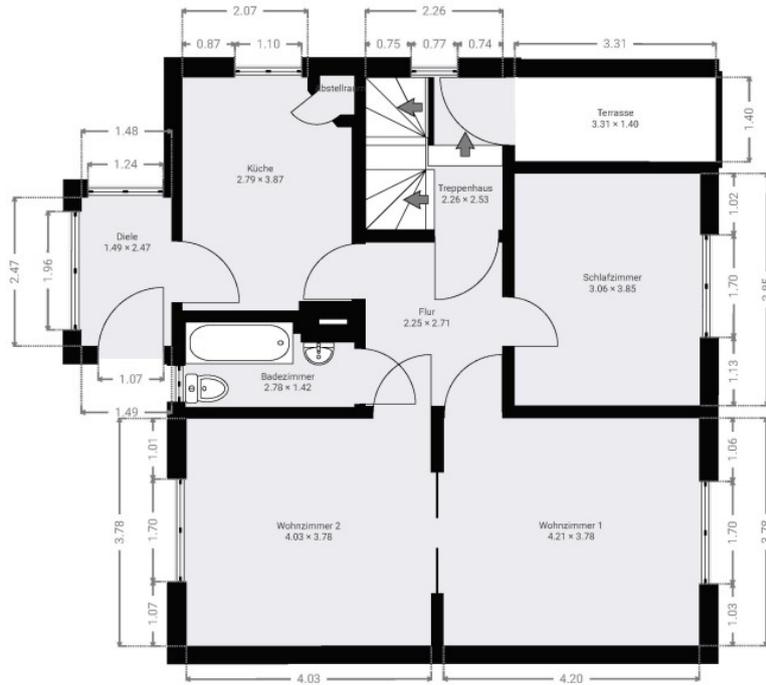
Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

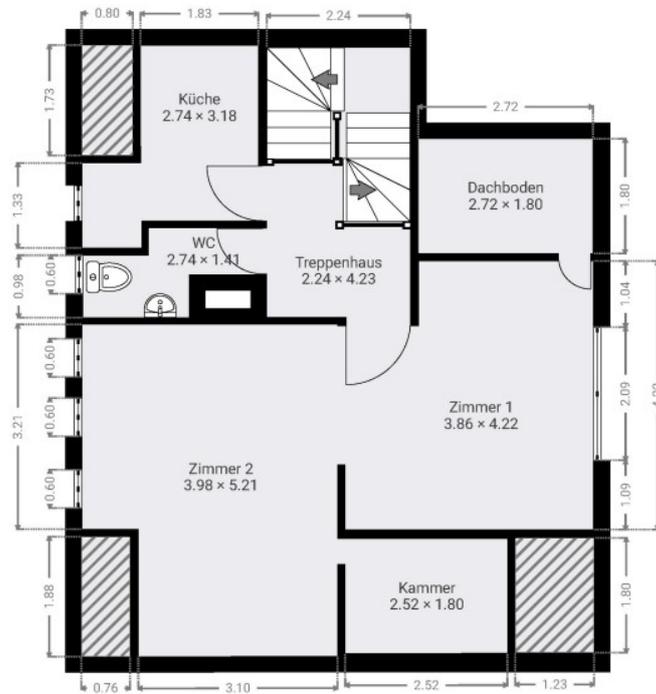


Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Ein erster Eindruck

Dieses angebotene Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verschiedene Wohnkonzepte. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 996 m² und ca. 147 m² Wohnfläche, die sich über drei Etagen erstreckt, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsperspektiven. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, eine Küche mit Speisekammer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Windfang. Das erste Obergeschoss umfasst ebenfalls drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, zwei Loggien und eine Speisekammer. Das zweite Obergeschoss bietet ein Zimmer, eine Küche und eine Toilette. Beide Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden. Originale historische Elemente verleihen dem Haus einen historischen Charme und begeistern Liebhaber alter Wohnkultur. Unter anderem alte Dielenböden, die durch entsprechende Aufarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen können. Die Immobilie ist mit doppelt verglasten Fenstern ausgestattet. Die vorhandene Gasheizung ist durch Leerstand in den Wintermonaten defekt, In diesem Zuge kam es ebenfalls zu einem Wasserschaden. Am Rande des Grundstücks befindet sich eine renovierungsbedürftige Remise. Dieses Nebengebäude bietet nach entsprechender Sanierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Lagerraum oder zusätzlicher Wohnraum. Die Einbindung der Remise in das Gesamtkonzept der Immobilie kann den Wert und die Funktionalität des Anwesens erheblich steigern. Es kann aber auch abgerissen werden. Somit bietet das Grundstück ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für einen Garten, Spielbereiche oder zusätzliche bauliche Erweiterungen, vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen. Diese Immobilie stellt eine solide Basis dar und bietet Ihnen die Chance, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen und individuelle Gestaltung ein Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu schaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Potenzial zu entdecken und Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

BIETERVERFAHREN: Dieses Haus wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Berlin-Pankow im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem offenen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Wertschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.

Besichtigungstermine werden individuell organisiert. Bei dieser Besichtigung erhalten Sie von uns ein Exposé des Objekts. Das Startgebot liegt bei 700.000,00€. Bitte geben Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 30.06.2025 ab.

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Ausstattung und Details

- großes Grundstück (996 m²)
- Zweifamilienhaus in massiver Ziegelbauweise mit Vollkeller mit Innen- und Außenzugang
- bewohnbare Fläche inkl. Dachgeschoss ca. 188 m²
- Modernisierungsmaßnahmen von 2003 bis 2006:
Neueindeckung Dach, Einbau neuer Fenster (Kunststoffisolierverglasung zweifach), neue Elektrik vom Keller bis 2. OG, Erneuerung der Wasserleitungen, Gasheizung, neue Hausanschlüsse Wasser bis zur Straße, neuer Fassadenputz inkl. Anstrich
- weitere Sanierungsmaßnahmen notwendig
- Gasheizung durch Frostschaden defekt
- Räucherammer im Keller
- weiteren Nebengelasse / Remise zur Sanierung oder Abriss

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Alles zum Standort

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. Dominierend von Ein- und Zweifamilienhäusern 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 Kitas sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca. 20 Minuten gelangt man über die Prenzlauer Allee (B109) mit dem PKW in das Berliner Zentrum oder auf den Autobahnzubringer zum Berliner Ring. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit Bus und Straßenbahnverbindungen fußläufig in ca. 5 bis 9 Gehminuten zur Verfügung. Unter anderem die Buslinien X54 und 158 sowie die Tram M2. Der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf, der etwa 2 Kilometer entfernt liegt, wird von den Linien S1, S2 und S8 bedient und ermöglicht schnelle Verbindungen über das Berliner S-Bahn Netz. Die Umgebung des Wischbergewegs bietet zahlreiche Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Park am Weißen See lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Zudem gibt es in der Umgebung mehrere Kleingartenanlagen und Grünzüge, die zur Erholung im Freien genutzt werden können. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Lage des Hauses besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 360.95 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

BIETERVERFAHREN: Dieses Haus wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Berlin-Pankow im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem offenen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.

Besichtigungstermine werden individuell organisiert. Bei dieser Besichtigung erhalten Sie von uns ein Exposé des Objekts. Das Startgebot liegt bei 700.000,00€. Bitte geben Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 30.06.2025 ab. **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.

Objektnummer: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlin – Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com