

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Doppelhaushälfte für die kleine Familie in idyllischer Lage nahe Fauler See

Número da propriedade: 25071001



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

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 86,83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 520 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

- 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: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Numa vista geral

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Número da propriedade  | 25071001                 |
| Área                   | ca. 86,83 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela          |
| Quartos                | 4                        |
| Quartos                | 3                        |
| Casas de banho         | 1                        |
| Ano de construção      | 1954                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem              |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 499.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2005                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 130 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 166.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 28.01.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1954                     |

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



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](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: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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)



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)

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Uma primeira impressão

In wunderbar familiärer Lage nahe des schönen „Faulen Sees“ versteckt sich diese nostalgische Doppelhaushälfte mit großem Garten und Garage.

Das im Jahre 1954 massiv gebaute, solide Haus verfügt über 2 Etagen und 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Während sich im Erdgeschoss eine Küche mit angrenzender Speisekammer und direktem Zugang zum hinteren Garten, ein Wannenbad und zwei große Wohnzimmer befinden, lassen sich im Ober-/ Dachgeschoss drei Zimmer bewohnen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Bad.

Der Keller ist über einen äußeren Zugang zu erreichen, bietet gute Abstellmöglichkeiten und beherbergt die 2005 integrierte Gas-Heizanlage, welche für die Wärme- und Warmwasserversorgung zuständig ist.

Ein wahres Wohlfühl- und großer Gestaltungsbereich ist der weitläufige Garten hinter dem Haus - umrandet von einer dichten Hecke, die für ausreichend Privatsphäre sorgt. Beste Voraussetzungen für das ambitionierte Gärtnerherz oder ein perfekter Spielbereich für die Kinder und Enkel.

Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie Ihrer Phantasie freien Raum bei einem Besichtigungstermin in den nächsten Tagen.

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 166.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## 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)