

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Parkähnliches Anwesen inmitten von Berlin

Objektnummer: 24071029A



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

KAUFPREIS: 2.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.423 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071029A	Kaufpreis	2.190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2004		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergieverbrauch	113.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

### Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)



Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Die exklusive Stadtvilla wurde im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf einem parkähnlichem Grundstück von ca. 1423 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer und einem Gäste-Duschbad. Die exklusive Ausstattungsqualität der Immobilie umfasst eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme im gesamten Haus. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die vielen hochwertigen Details gelegt, wie Spots von Swarovski oder der Springbrunnen aus hochwertigem Material. Der liebevoll angelegte Garten mit einer automatischer Bewässerungsanlage erspart einem viel Arbeit und sorgt für ein satttes Grün. Ein Entspannen und Verweilen in diesem Refugium lässt einem den Alltagsstress komplett vergessen. Ein großes Gartenhaus auf dem Grundstück bietet weitere Möglichkeiten der individuellen Nutzung. Neben der erweiterten Lagermöglichkeit kann man dieses durchaus auch zu Wohnzwecken nutzen. Es ergänzt somit das Platzangebot des Hauses. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge. Eine weitere Option ist eine Bebauung der vorderen Grundstücksfläche. Dazu müsste man allerdings das Gartenhaus abreißen. Diese besondere Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die großzügigen Räumlichkeiten, die sowohl für Familien als auch Paare ideal geeignet sind. Die attraktive Lage in der Nähe der Stadt und die ruhige Umgebung machen dieses Domizil zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Weitere Informationen und eine Besichtigungsmöglichkeit können gerne auf Anfrage bereitgestellt werden.

Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Ausstattung und Details

Exklusive Stadtvilla  
Massive Bauweise  
Fußbodenheizung  
Liebevoll angelegter Garten  
Automatische Bewässerungsanlage  
Großzügiges Grundstück  
k  
Exponierte Lage  
Citynah  
Schönes Nebengelass zu Wohnzwecken nutzbar  
Doppelgarage  
Zusätzliche Bebaubarkeit möglich



Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Alles zum Standort

Der Stadtteil "Alt - Hohenschönhausen" liegt mit etwa 120.000 Einwohnern am nordöstlichen Berliner Stadtrand und ist dem Bezirk Lichtenberg zugeordnet. Die Entfernung zur Innenstadt (Berlin - Mitte) beträgt ca. 8 km. Die idyllische Ein- und Zweifamilienhaussiedlung liegt eingebettet in einer gewachsenen Umgebungsbebauung. Verschiedene Spielplätze in der Nähe zum Ober- und Orankesee sowie der Landschaftspark Herzberge mit dem Krankenhaus Königin Elisabeth bieten einen hohen Erholungswert. Die Verkehrsanbindungen per Straßenbahn in die Innenstadt sind sehr gut und auch innerhalb des Bezirks kann man schnell von einem Ende zum anderen gelangen. Die Straßenbahn M5 (Haltestelle Freienwalder Str.) ist über Konrad - Wolf - Str. und Landsberger Allee in 25 Minuten am Alexanderplatz. Mit der S75 ist man ab Gehrenseestraße in 15 Minuten am Berliner Hauptbahnhof. Der nächstgelegene S-Bahnhof (Landsberger Allee) liegt ca. 10 Minuten mit der Tram entfernt. Eine Grundschule und eine Oberschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Kindergärten und Ärzte sowie verschiedene Supermärkte sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar.

Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 113.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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