

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

Parkähnliches Anwesen inmitten von Berlin

????????? ??????????: 24071029A



www.von-poll.com

???? ??????: 2.190.000 EUR • ??????????: ca. 200 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.423 m²

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071029A	????? ???????	2.190.000 EUR
????????????	ca. 200 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	??????????	?????????
???????????????? ???	2	????????????????	
????????????		????????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2004	??????	
?????? ?????????????	2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?????????????? ????????????

????????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	??????????	????????????	
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????	113.60 kWh/m ² a
????????????	10.04.2034	????????????	
????????????????		????????????	
?????? ???		??????????	D
????? ???????????	??????	????????????	
		??????????	

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

??? ?????? ???????????

Die exklusive Stadtvilla wurde im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem parkähnlichem Grundstück von ca. 1423 m². 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.

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

????????????????? ??? ??????????

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

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 113.60 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24071029A - 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com