Berlin - Pankow – Buch

# Vivir en armonía con la naturaleza: casa unifamiliar en una ubicación idílica en la ladera

*Número de propiedad: 25071040N*




PRECIO DE COMPRA: 424.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 $m^2$ • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 593 $m^2$

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25071040N |
| Superficie habitable | ca. 85 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 3 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1994 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 424.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Componentes prefabricados |
| Espacio utilizable | ca. 50 m² |
| Características | Terraza |

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 01.09.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 125.5 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1994 |

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# La propiedad





Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# La propiedad





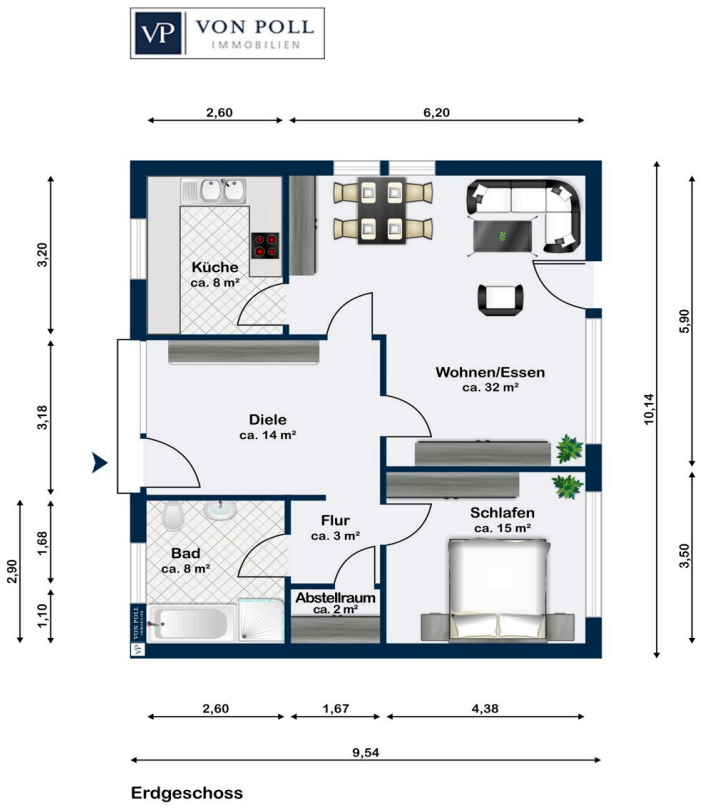
Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# La propiedad



Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# Planos de planta




Erdgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# Una primera impresión

Se vende un bungalow construido en 1994 sobre un sótano existente, actualmente utilizado como garaje para dos coches y que alberga el equipamiento técnico de la casa. La parcela de aproximadamente 593 m² tiene pendiente, lo que crea un ambiente casi alpino, perfecto para los amantes de la naturaleza. Una larga escalera exterior conduce a la acogedora entrada de la casa. Aquí le espera un amplio recibidor con amplio espacio para un armario y una mesa de comedor, el punto de encuentro ideal para la vida familiar. Desde aquí, se accede fácilmente a todas las estancias. El salón-comedor de planta abierta con cocina contigua impresiona por su luminosidad, amplitud e impresionantes vistas a la terraza y al jardín. La moderna cocina equipada puede permanecer en la casa. Desde aquí, se accede directamente a otra habitación, ideal como habitación de invitados o habitación infantil. El recibidor también conduce al dormitorio principal, un práctico lavadero y un baño con ducha y bañera. El amplio recibidor también ofrece espacio suficiente para una escalera en caso de que el ático se convierta en vivienda en el futuro. El sótano ofrece no solo plazas de aparcamiento para dos coches y la calefacción, sino también amplio espacio de almacenamiento. En la casa se conservan un banco de trabajo y algunas herramientas de jardinería. El jardín ofrece diversas posibilidades de diseño para los amantes de la jardinería. La amplia terraza con jacuzzi invita a relajarse y desconectar, perfecta para disfrutar de las cálidas tardes de verano. La propiedad es ideal para parejas o familias pequeñas que buscan un hogar tranquilo sin renunciar a un cómodo acceso a los servicios.

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# Detalles de los servicios

- Brennwerttherme von 2021
- Whirlpool auf der Terrasse
- große Terrasse
- große Diele
- großzügige Garage mit Werkstatt

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# Todo sobre la ubicación

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, gründerzeitgeprägten Wohngegend in Berlin-Buch. Die unmittelbare Infrastruktur umfasst Nahversorgung (Lebensmittel, Bäckerei, Apotheke, Gastronomie), medizinische Dienstleistungen, Kindergärten, Schulen und Verkehrsanbindungen – sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Nähe zu Bahnhof) als auch per Auto (Tankstelle, Parkplätze). Die Straße verbindet sich nahtlos mit einem gewachsenen, wohnlichen Umfeld, mit grün geprägter Umgebung (z.B. Försterei, Klinikum, Hügel) und belebt zugleich durch vorhandene, relevante Einrichtungen. Der Bahnhof Buch (S2) liegt ca. 1,3 km entfernt → das sind etwa 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Rad/Bus.
Von dort fährt die S2 direkt in Richtung Berlin-Mitte / Potsdamer Platz oder nach Norden Richtung Bernau. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 200 m entfernt. Mit dem Auto sind Sie über die A 114 - Pankow Zubringer - zur A10 in 10-15 Minuten. Alles in allem bietet die Lage eine ruhige Wohngegend mit schneller Erreichbarkeit in die Berliner Innenstadt.

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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.

Número de propiedad: 25071040N - 13125 Berlin - Pankow – Buch

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: pankow@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com