Berlin - Pankow – Blankenburg

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, Wintergarten und Garage in Berlin Blankenburg

Objektnummer: 25071065-B



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99.85 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 786 m^2

Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25071065-B
Wohnfläche	ca. 99.85 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	602 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

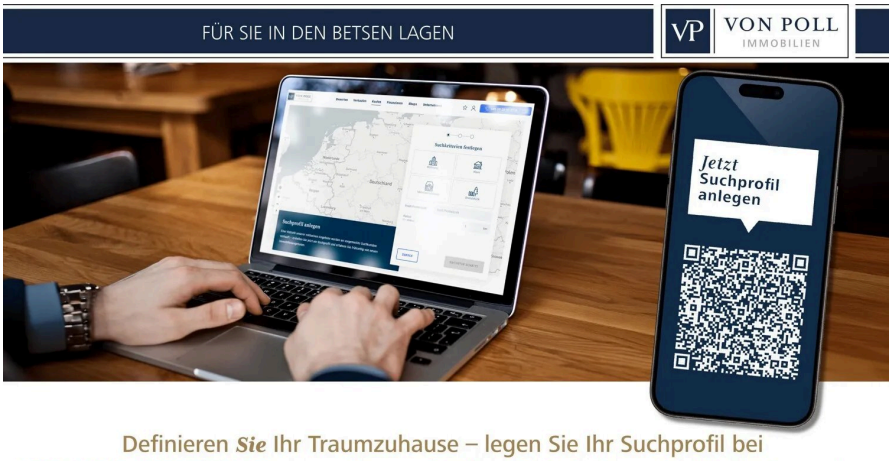
Die Immobilie





Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Die Immobilie

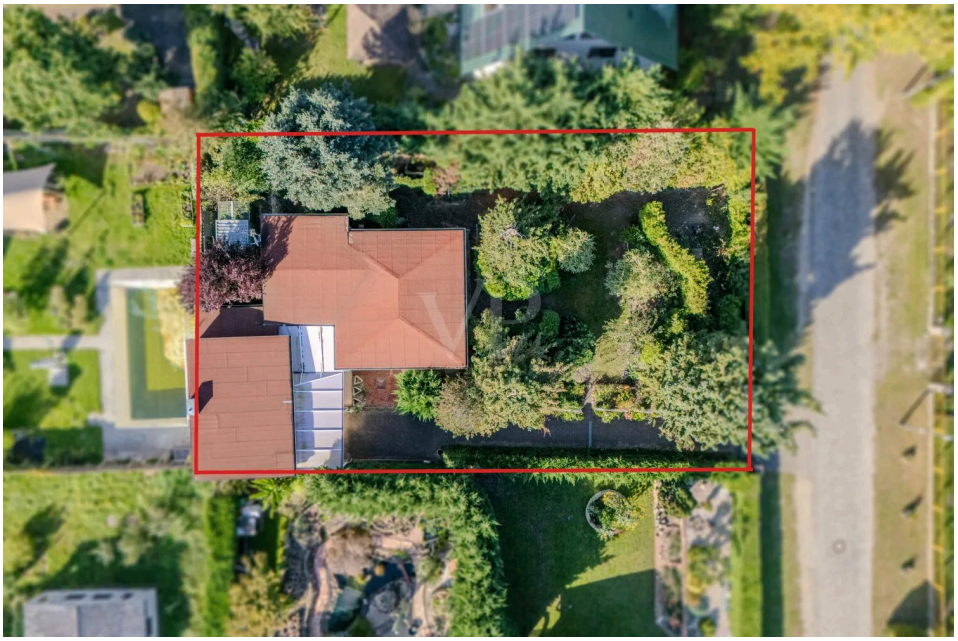




Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1930 errichtete Einfamilienhaus bietet ca. 99,85 m² Wohnfläche auf einer Ebene und befindet sich auf einem rund 786 m² großen Grundstück. Zahlreiche Bäume und Pflanzen prägen den weitläufigen Garten und bieten viel Privatsphäre. Das sanierungsbedürftige Haus verfügt über eine besondere Raumaufteilung mit zwei separat zugänglichen Wohnbereichen.

Den Eingang bildet der helle Wintergarten, von dem aus beide Wohnbereiche erschlossen werden. Im vorderen Teil befinden sich ein Gästezimmer mit angrenzender Gästetoilette. Durch die räumliche Trennung eignet sich dieser Bereich sowohl für Besucher als auch als separates Arbeitszimmer.

Der Hauptwohnbereich beginnt mit einem geräumigen Entrée, das sich als Esszimmer oder zusätzlicher Aufenthaltsraum nutzen lässt. Von hier aus gelangt man in das Badezimmer mit Duschwanne sowie in die Küche, die unmittelbar in das großzügige Wohnzimmer übergeht. Große Wohnflächen und der Blick in den Garten prägen diesen Teil des Hauses. Bei Bedarf könnte das Wohnzimmer unterteilt werden, um ein weiteres kleines Zimmer zu schaffen. Der angrenzende Schlafbereich vervollständigt die Raumaufteilung.

Auch im Außenbereich bietet die Immobilie viel Platz. Das Grundstück lässt sich als Garten, Spielfläche für Kinder oder zum Anlegen eigener Gemüsebeete nutzen und bietet darüber hinaus Raum für Freizeitaktivitäten. Ergänzend stehen ein Teilkeller mit Stauraum und Haustechnik, eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Dazu zählen die Erneuerung der Elektrik im Jahr 1997, die teilweise Nachrüstung manueller Rollläden 1999 sowie die Erweiterung um den Wintergarten und die Neugestaltung des Außenbereichs in den Jahren 2007 und 2008. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung, für die ein Austausch oder eine Erweiterung des Heizungssystems einzuplanen ist.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus von 1930 mit solider Bausubstanz
- ca. 99,85 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- großes Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- großzügiger und heller Wintergarten
- zwei getrennte Wohnbereiche: Gästezimmer mit WC sowie Haupthaus mit Entrée, Küche, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
- Wannenbad mit Fenster, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- teilunterkellerter Bereich mit Stauraum und Haustechnik
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz mit Überdachung vorhanden
- Dachboden als praktischer Stauraum in der Garage

Renovierungsmaßnahmen am Haus:
- Elektrik erneuert (1997), Rollläden nachgerüstet (1999)

Renovierungsmaßnahmen im Wintergarten (2007-2008):
- Fliesen und Zubehör, Bau des Wintergartens (Fundament und Konstruktion etc.), Heizkörper + Montage f. Wintergarten

Renovierungsmaßnahmen im Außenbereich (2007-2008):
- Straßenpflaster, Toreinfahrt, Fahrspur/Gehweg bis zur Garage, Be- und Entwässerung, Verlegung der Abwasserleitungen (Gästezimmer), Sammelbecken/Verteilung auf dem Rasen, Klingelanlage, Gartenbeleuchtung, Pumpe und Zubehör

Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Pankower Ortsteil Blankenburg, einer ruhigen und grünen Wohnlage im Nordosten Berlins. Das Umfeld ist geprägt von kleinen Anwohnerstraßen, gewachsenen Einfamilienhaussiedlungen und zahlreichen Grünflächen. Hier verbindet sich ein naturnahes Wohnumfeld mit der Nähe zum Berliner Stadtzentrum.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinien 150, 154 und 158. Ergänzend verbindet der Kiezbus der Linie 358 die Wohnsiedlungen im regelmäßigen Takt mit dem Bahnhof Berlin Blankenburg. Von dort bestehen mit den S Bahnlinien S2, S8 und S26 Verbindungen in verschiedene Teile Berlins. Autofahrer profitieren von der Anbindung über die B2 sowie der Autobahnzufahrt an der Schönerlinder Straße.

Auch mit dem Fahrrad lässt sich die Umgebung auf ruhigen, begrünten Wegen erkunden. Geplante Verbesserungen der Radverkehrsinfrastruktur sollen die Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile künftig weiter erleichtern.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und kleinere Geschäfte im näheren Umfeld zur Verfügung. Auch Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Umgebung. Verschiedene Parks, Grünflächen und Sportangebote, darunter das Golf Resort Pankow, bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Blankenburg spricht insbesondere Menschen an, die ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen schätzen und gleichzeitig die Anbindung an das Berliner Stadtleben nutzen möchten.

Objektnummer: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Sonstige Angaben

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: 25071065-B - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com