Berlin / Pankow – Karow

Mediterrane Stadtvilla - Italienischer Flair im Herzen von Karow

Objektnummer: 26071073



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136.85 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 452 m^2

Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

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

Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Auf einen Blick

Objektnummer	26071073
Wohnfläche	ca. 136.85 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Die Immobilie

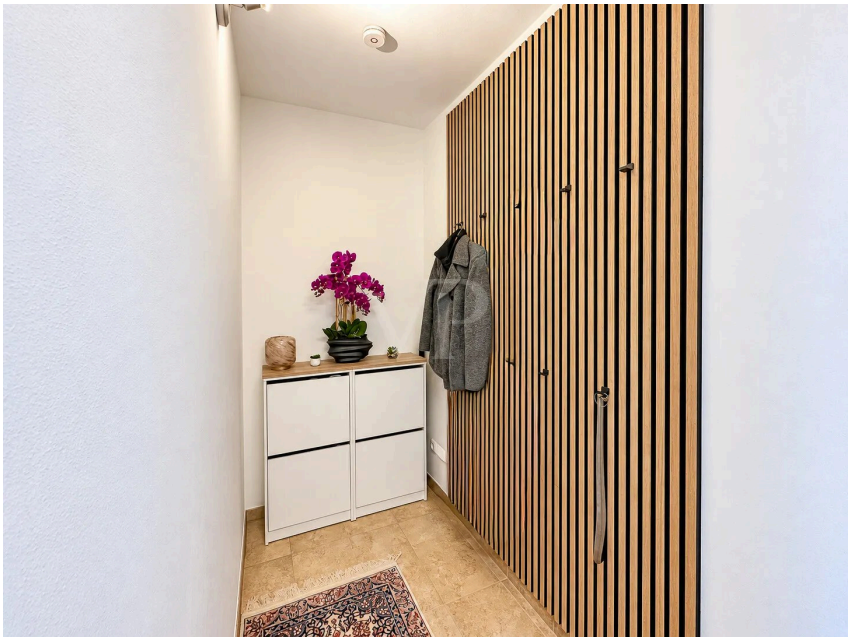




Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

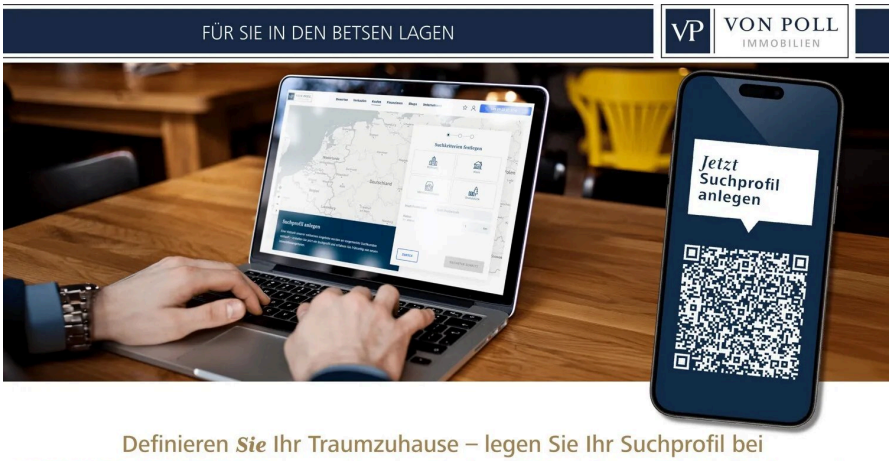
Die Immobilie





Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Die Immobilie



Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52| 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD
www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Die Immobilie



Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Stadtvilla mit ca. 137 m² Wohnfläche aus dem Jahr 2008 verbindet mediterranes Flair mit großzügigen Räumen und einer alltagstauglichen Aufteilung. Auf einem rund 452 m² großen Grundstück bietet sie Platz zum Wohnen und zum Entspannen.

Bereits der überdachte Eingangsbereich mit seiner Sitzgelegenheit greift den einladenden Charakter des Hauses auf. Von hier gelangen Sie in einen langen Flur, der Platz für eine begehbare Garderobe bietet und die Räume im Erdgeschoss miteinander verbindet.

Den Mittelpunkt dieser Ebene bildet das großzügige Wohnzimmer. Ein Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse den Wohnbereich nach draußen erweitert. Die mediterrane Steinoptik der Terrasse passt zum Stil des Hauses und schafft einen angenehmen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden im Freien. Im angrenzenden Garten steht zudem ein Platz für eine Feuerschale oder Wäschespinne zur Verfügung. Gartengeräte und weitere Utensilien lassen sich im geräumigen Schuppen unterbringen.

Auch die Küche ist praktisch in die Raumaufteilung eingebunden. Sie verfügt über eine Einbauküche und einen direkten Zugang zur Garage, sodass sich beispielsweise Einkäufe auf kurzem Weg ins Haus bringen lassen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein barrierefreies Duschbad. Für Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung in allen Zimmern, doppelt verglaste Fenster und elektrische Außenrollläden.

Während sich im Erdgeschoss das gemeinsame Wohnen konzentriert, bietet das Obergeschoss Raum für persönliche Rückzugsbereiche. Hier stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich nach den eigenen Bedürfnissen gestalten lassen. Ein Badezimmer mit Eckbadewanne ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Abstellräume. Die geräumige Garage bietet Platz für ein Fahrzeug sowie weitere Abstellmöglichkeiten und ist direkt mit dem Haus verbunden. Ein elektrisches Garagentor erleichtert die Zufahrt. Vor der Garage stehen zudem zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Des Weiteren ist Das Grundstück über ein elektrisches Einfahrtstor erreichbar.

Ein Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus an. Die straßenseitige Erschließung bzw. der endgültige Anschluss an das Glasfasernetz steht derzeit noch aus. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Verbindung aus großzügiger Raumaufteilung, mediterraner Gestaltung und praktischen Ausstattungsdetails macht die Stadtvilla zu einem komfortablen Zuhause für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Ausstattung und Details

Stadtvilla in mediterraner Optik inkl. 5 Zimmer:
(massive Bauweise in Poroton-Stein)
- mit großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und direktem Terrassenzugang
- überdachter Eingangsbereich mit Sitzgelegenheit
- zwei Badezimmer: barrierefreies Duschbad im Erdgeschoss
+ Badezimmer mit Badewanne im Obergeschoss
- langer Flur mit Platz für eine Garderobe
- Einbauküche inkl. Sitzbereich mit direktem Zugang zur Garage
- zwei Abstellräume
- Fußbodenheizung in allen Zimmern
- doppelt verglaste Fenster / überwiegend elektrische Außenrollläden
- Terrasse in Südausrichtung mit mediterraner Steinoptik und Teilüberdachung
Garten mit einem Platz für eine Feuerschale oder Wäschespinne
- geräumiger Gartenschuppen
- massiver Garagenanbau für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum, mit direkter Verbindung zum Haus mit elektrischem Garagentor
- hochwertige Zaunanlage mit elektrischem Einfahrtstor
- zwei Außenstellplätze vor der Garage
- 5000 Liter Regenwasserzisterne
- inklusive Mähroboter

Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

Alles zum Standort

Karow liegt im Nordosten Berlins und gehört zum Bezirk Pankow. Der Ortsteil zeichnet sich durch seine gewachsenen Wohnstrukturen, seinen historischen Ortskern und ein grünes, familienfreundliches Umfeld aus. Die unmittelbare Nachbarbebauung ist überwiegend von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt und verleiht der Umgebung einen ruhigen Wohncharakter.

Vielfältige Möglichkeiten zur Erholung bietet das nahe gelegene Naturschutzgebiet Karower Teiche. Spazierwege, Wasserflächen und Aussichtsplattformen laden dazu ein, die Natur zu genießen und Abstand vom Alltag zu gewinnen. Auch der Landschaftspark Barnim bietet Raum für ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren und gemeinsame Ausflüge ins Grüne.

Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Die Verbindung aus wohnortnaher Versorgung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht Karow besonders für Familien attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Verbindung mit dem übrigen Stadtgebiet. Über den S-Bahnhof Karow, welcher in nur drei Gehminuten erreichbar ist, gelangen Sie mit der Linie S2 direkt in die Berliner Innenstadt. Die Buslinie 150 ergänzt das Angebot und verbindet Karow unter anderem mit Buch sowie der Osloer Straße. Für Fahrten mit dem Auto ist der Berliner Ring gut erreichbar und bietet Anschluss an das überregionale Autobahnnetz.

Karow verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Hauptstadt und bietet ein angenehmes Umfeld für alle, die eine grüne Wohnlage mit städtischer Anbindung schätzen.

Objektnummer: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

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: 26071073 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

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