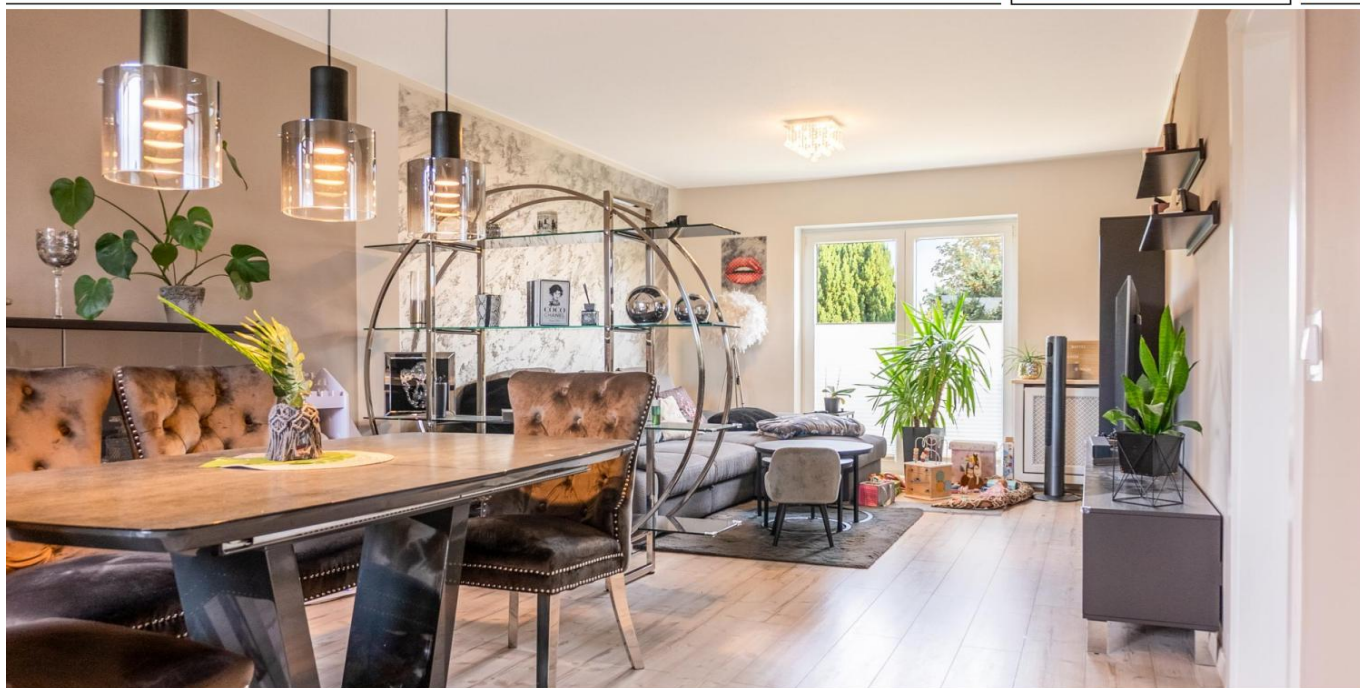


Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

# Stilvoll wohnen: Moderne 3-Zimmer-Wohnung im charmanten Alt-Hohenschönhausen

Objektnummer: 24071071



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071071
Wohnfläche	ca. 77,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



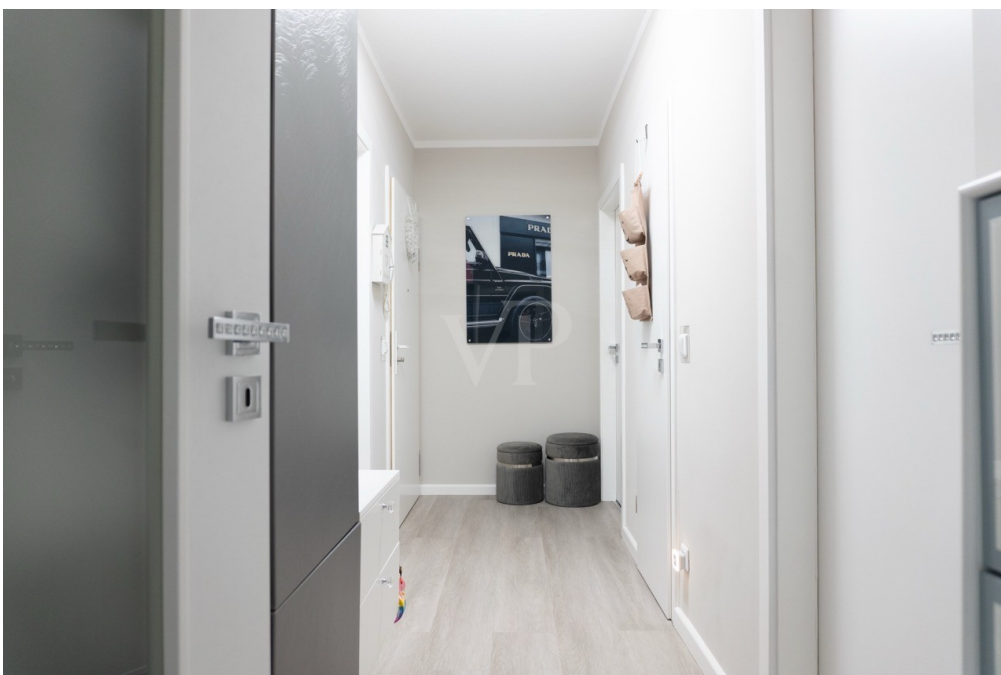
Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



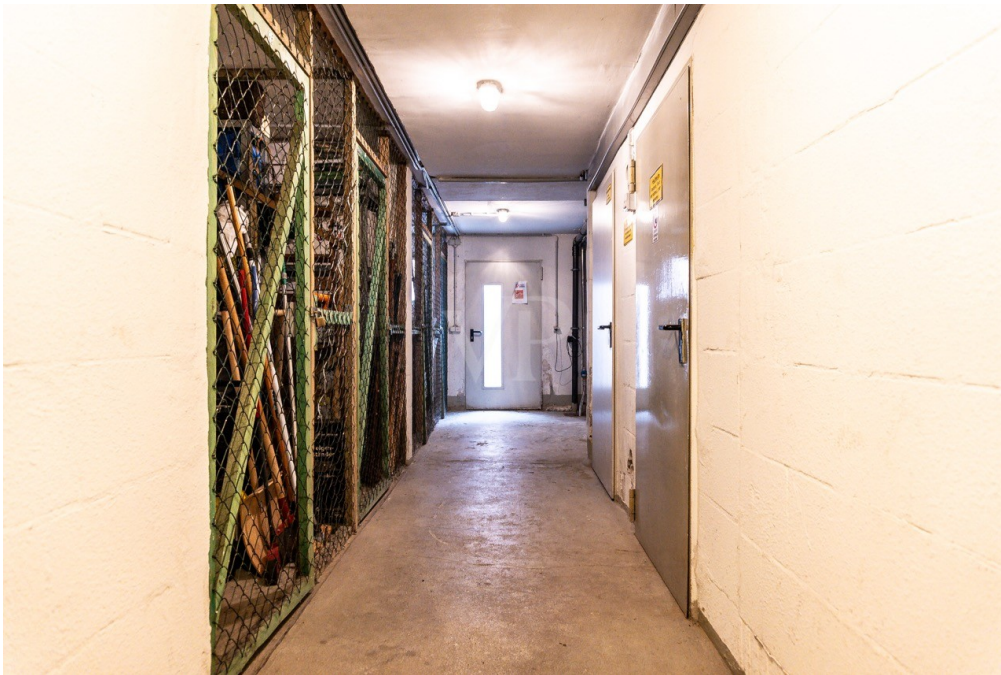
Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Ein erster Eindruck

Diese helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung in einer sehr gepflegten Wohnanlage im nordischen Stil aus dem Jahre 1994 erstreckt sich über großzügige ca. 77 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses. Sie wurde im Jahre 2021 vollständig renoviert, mit neuen Fußböden versehen inkl. einer kompletten Badsanierung sowie dem Einbau einer neuen Küche. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine geräumige Diele, die alle Zimmer erschließt. Zur linken Seite befindet sich das ca. 12 m<sup>2</sup> große Arbeitszimmer/Kinderzimmer. Es bietet eine freundliche Atmosphäre mit reichlich Tageslicht. Es folgt das stilvolle, im Jahre 2021 komplett sanierte Bad. Mit strahlenden, großflächigen neuen Fliesen, einer Badewanne und einer Fußbodenheizung sowie der dort platzierten Waschmaschine bietet dieses Bad wahren Wohnkomfort. Mit einer Größe von fast 30 m<sup>2</sup> bildet der Wohnbereich, der durch große Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum Balkon bietet, den Lebensmittelpunkt Ihres neuen Domizils. Am Essbereich angrenzend öffnet sich die Tageslichtküche mit moderner Einbauküche inkl. Markengeräten, großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum. Die Küche ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, offen gestaltet und schließt direkt an das Wohnzimmer an. Das vom Flur erreichbare Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die Ausstattung der Wohnung umfasst eine hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten, eine Wannen-Dusche im geräumigen, gefliesten Badezimmer, Vinyl- und Fliesenböden in der gesamten Wohnung, doppelverglaste Holzfenster sowie teilweise sanierte Kunststoff-Doppelfenster. Der Balkon bietet einen entspannten Blick ins Grüne. Ein Frestellplatz für Ihr Fahrzeug, ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum, eine Gegensprechanlage und ein 1000 Mbit/s Internetanschluss über Kabel runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Ausstattung und Details

Wohnungsausstattung:

- neuwertige, hochwertige Marken-Einbauküche
- Bad mit Wannen-Dusche
- Vinyl-Laminatböden und Fliesen
- Doppelverglaste Holzfenster (teils Kunststoff-Doppelfenster, saniert)
- Süd-Balkon
- Gegensprechanlage
- 1000 Mbit/s Internet über Kabelanschluss

Zusätzliche Ausstattung:

- Frestellplatz für das Auto
- eigenes Kellerabteil
- zusätzlicher Trockenraum

Letzte große Sanierung (2021):

- Erneuerung des Fußbodens inklusive Trittschalldämmung
- Strangsanierung
- Fußbodenheizung und neue Fliesen in der Küche
- Fußbodenheizung und neue Fliesen im Bad
- neue Fliesen und Küchenelektrik in der Küche
- Vinyl-Laminat verlegt
- Plissees installiert
- hochwertige Heizkörperverkleidungen

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Alles zum Standort

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er befindet sich im Nord-Osten Berlins und wird im Norden begrenzt durch die Ortsteile Malchow, Wartenberg, Falkenberg und im Westen durch Weißensee. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen am Oranke- und Obersee mit dem traditionsreichen Strandbad und dem dortigen historischen Villenviertel sowie das umfangreiche ca. 24 ha große Naturschutzgebiet „Fauler See“ machen Alt-Hohenschönhausen zu einem idyllischen Wohnquartier. Naturnaher Wald zum Spazieren und Joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Lindencenter mit Bibliothek und dem Multiplex-Kinocenter und das Hansa-Center sind ebenfalls gut zu erreichen. Die kiezartige Atmosphäre am Storchenhof mit Gastronomie, dem Postamt und dem Kaufland erreichen Sie fußläufig. Kindergärten und diverse Schulen aller Altersklassen bieten besonders Familien ein ideales Wohnumfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Mit den Straßenbahnlinien M4, M5, M17, 27 und M13 sowie den Buslinien 256 und N56 gelangen Sie schnell in das Zentrum der Stadt oder in die umliegenden Bezirke. Die nächstgelegene S-Bahn-Station „Gehrenseestraße“ (S5, S75) sorgt für eine schnelle Verbindung in entfernter Stadtgebiete. Auch Autofahrer profitieren von einer guten Verkehrsanbindung, sowohl zur Berliner Innenstadt als auch zu den wichtigen Autobahnen A114 und A10. Diese Lage kombiniert das ruhige, grüne Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet somit ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Berufstätige, die die Vorzüge der Stadt und die Nähe zur Natur gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24071071 - 13053 Berlin - Lichtenberg – 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)