

Berlin - Pankow – Heinersdorf

Zweifamilienhaus - Herausforderung mit vielen Möglichkeiten!

????????? ??????????: 24071008



www.von-poll.com

???? ??????: 655.000 EUR • ??????????: ca. 147 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 996 m²

??????? ?????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

???????? ??????????	24071008	????? ???????	655.000 EUR
????????????	ca. 147 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	8		
???????????? ??? ????????	3	???????? ????????????	??????
????????	3	???????????????????? ??????	ca. 269 m ²
????? ?????????????	1931	??????	?????, ???????????????? ??????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ?????? ??????????		

???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	360.95 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936

???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

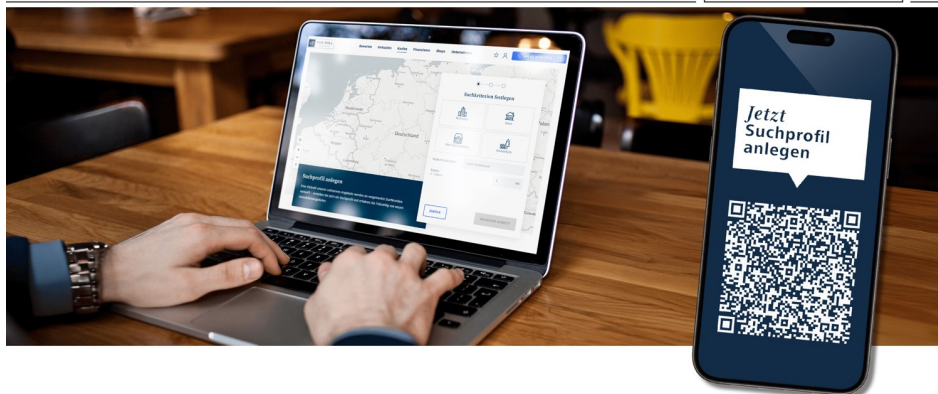
?? ?????????



???????? ?????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



???????? ?????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
TOP 1000
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochnotierte für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

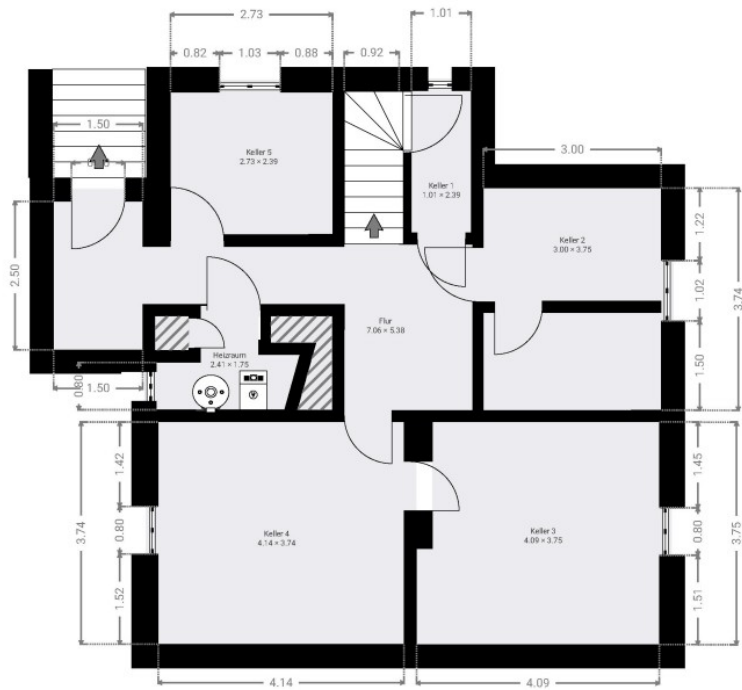
Kundenbewertung 4,9
★★★★★

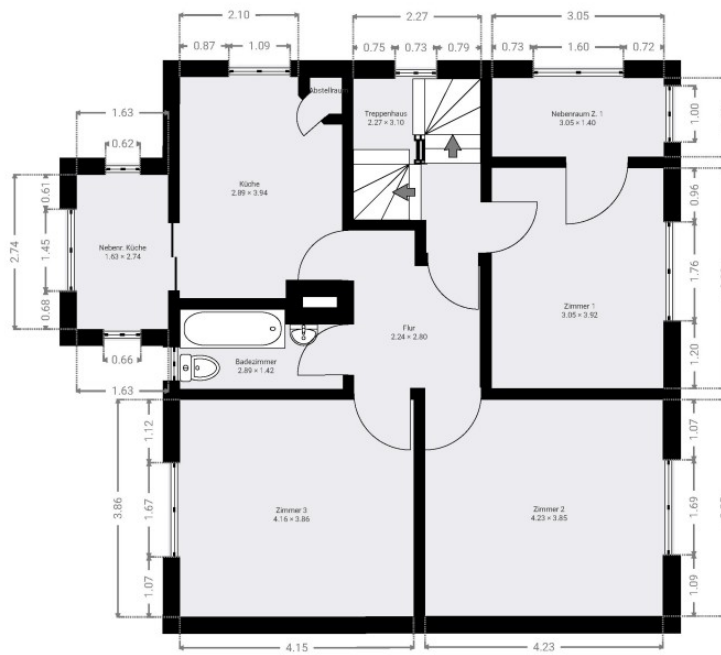
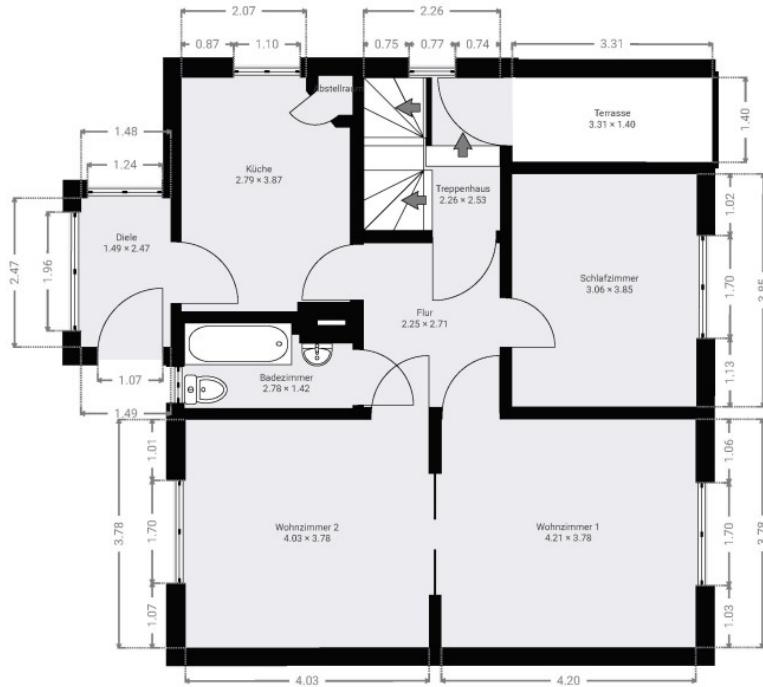
Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

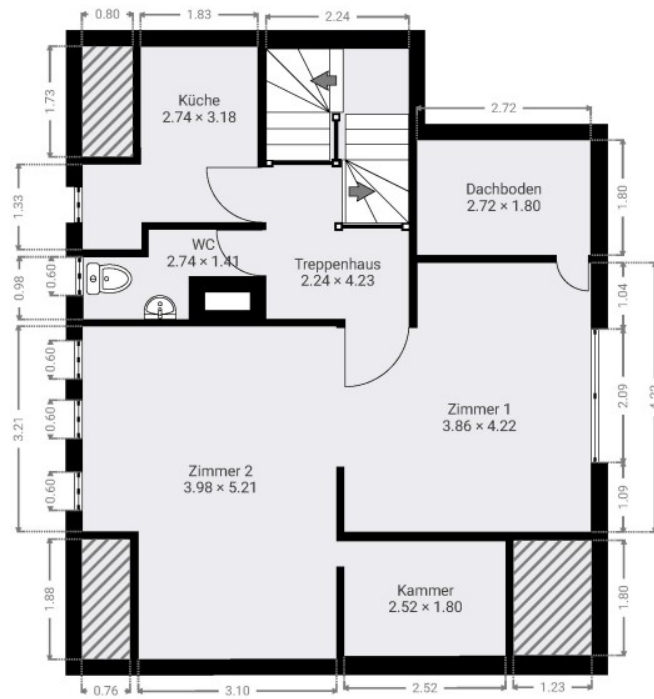


??????? ???????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Dieses sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verschiedene Wohnkonzepte. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 996m² und ca. 147 m² Wohnfläche, die sich über drei Etagen erstreckt, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsperspektiven. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Windfang. Das erste Obergeschoss umfasst ebenfalls drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, zwei Loggien und eine Speisekammer. Das zweite Obergeschoss bietet ein Zimmer, eine Küche und eine Toilette. Beide Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden. Originale historische Elemente verleihen dem Haus einen historischen Charme und begeistern Liebhaber alter Wohnkultur. Unter anderem alte Dielenböden, die durch entsprechende Aufarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen können. Die Immobilie ist mit doppelt verglasten Fenstern ausgestattet. Die vorhandene Gasheizung ist durch Leerstand in den Wintermonaten defekt, In diesem Zuge kam es ebenfalls zu einem Wasserschaden. Am Rande des Grundstücks befindet sich eine renovierungsbedürftige Remise. Dieses Nebengebäude bietet nach entsprechender Sanierung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Lagerraum oder zusätzlicher Wohnraum. Die Einbindung der Remise in das Gesamtkonzept der Immobilie kann den Wert und die Funktionalität des Anwesens erheblich steigern. Es kann aber auch abgerissen werden. Somit bietet das Grundstück ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für einen Garten, Spielbereiche oder zusätzliche bauliche Erweiterungen, vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen. Diese Immobilie stellt eine solide Basis dar und bietet Ihnen die Chance, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen und individuelle Gestaltung ein Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu schaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Potenzial zu entdecken und Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

??????? ???????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

- großes Grundstück (996 m²)
- Zweifamilienhaus in massiver Ziegelbauweise
- bewohnbare Fläche inkl. Dachgeschoss ca. 188 m²
- umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich
- Gasheizung durch Frostschaden defekt
- Dielen, Fliesen, Teppichböden
- doppelt verglaste Fenster
- weiteren Nebengelasse / Remise zur Sanierung oder Abriss

??????? ???????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinersdorf als Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominierend von Ein- und Zweifamilienhäusern mit vielen historischen Kleingartenanlagen, die schon immer gern von den Berlinern genutzt wurden, präsentiert sich Heinersdorf als kleines Dorf in der Stadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita´s sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca. 20 Minuten gelangt man über die Prenzlauer Allee (B109) mit dem PKW in das Berliner Zentrum oder auf den Autobahnzubringer zum Berliner Ring. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit Bus und Straßenbahnverbindungen fußläufig in ca. 5 bis 9 Gehminuten zur Verfügung. Unter anderem die Buslinien X54 und 158 sowie die Tram M2. Der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf, der etwa 2 Kilometer entfernt liegt, wird von den Linien S1, S2 und S8 bedient und ermöglicht schnelle Verbindungen über das Berliner S-Bahn Netz. Die Umgebung des Wischbergewegs bietet zahlreiche Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Park am Weißen See lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Zudem gibt es in der Umgebung mehrere Kleingartenanlagen und Grünzüge, die zur Erholung im Freien genutzt werden können. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Lage des Hauses besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

??????? ???????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 360.95 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24071008 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

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

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com