

Berlin – Alt-Hohenschönhausen

# Stilvolles Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen in beliebter Stadtlage

????????? ??????????: 24071001



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

???? ??????: 1.280.000 EUR • ??????????: ca. 235 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 743 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

???????? ??????????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071001	????? ???????	1.280.000 EUR
????????????	ca. 235 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	4	????? ???????????????	2009
????????????	4	?????????	????????
????? ???????????????	2009	??????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>
?????? ???????????????	2 x ???????	????????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	13.02.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????



??????? ???????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



???????? ?????????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ?????????







**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
IM TREPTOW-KÖPENICK



**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 **4,8**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

??????? ???????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

?? ????????



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





??????? ????????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Dieses einzigartige Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit: Zwei großzügige Einliegerwohnungen im Erdgeschoss und eine herrschaftliche Wohnung im Obergeschoss bieten vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Das Anwesen besticht außerdem durch seinen großzügigen Grundriss, die hochwertigen Ausstattungsmerkmale und den sehr gepflegten Zustand. Das Haus wurde im Jahr 2009 erbaut und verfügt über eine Gasbrennwerttherme, die für die gesamte Beheizung sorgt. Die Außenwände sind aus Porotonsteinen erbaut und zusätzlich gedämmt. Auf dem 743 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich eine doppelte Garage mit Gartenküche und WC sowie ein massives Gartenhaus zur Aufbewahrung von Fahrrädern und anderen Geräten. Die beiden Einliegerwohnungen im Erdgeschoss haben jeweils eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einem Duschbad, einer Abstellkammer und einer kleinen Einbauküche. Die jeweils dazugehörige sonnige Südterrasse mit Blick in den gepflegten Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Wohnungen sind derzeit vermietet für insgesamt 1.090 € Nettokaltmiete im Monat, das Objekt wird jedoch gänzlich leer übergeben. Im Eingangsbereich des Hauses gibt es für alle Parteien zugänglich eine praktische Abstellkammer sowie einen Hauswirtschafts-/Heizungsraum. Das Obergeschoss des Hauses ist über eine beeindruckende steinerne Wendeltreppe erreichbar und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Die offenen Wohnräume sind lichtdurchflutet und geschmackvoll gestaltet. Ein besonderes Highlight ist der offene Kamin im Südflügel zwischen Esszimmer und Wohnzimmer sowie die ausladende Süd-Terrasse mit Blick über die Nachbarschaft. Die hohen, spitzzulaufenden Decken in den vier Türmchen verleihen den Räumlichkeiten eine herrschaftliche Atmosphäre, die durch eine durchdachte Beleuchtung betont wird. Im Mittelteil der Wohnung befinden sich neben Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum auch die großzügige Nolte Küche im Landhausstil mit Mittelinsel und hochwertigen Bosch-Geräten. Der Schlafzimerbereich befindet sich im Nordflügel und bietet mit Ankleidezimmer und Ensuite-Badezimmer höchsten Komfort. Eine Holzwendeltreppe führt in den oberen Bereich, der ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer und eine Abstellkammer umfasst. Die beliebte stadtnahe Lage bietet eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten und natürlich besticht die Nähe in die Innenstadt. Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen und Vermieten zu kombinieren und gleichzeitig von einer hochwertigen Ausstattung und einer begehrten Lage zu profitieren. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen!

??????? ???????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

- 3 Wohneinheiten in einem Gebäude
- derzeitige Nettokaltmiete: 1.090,- €/ Monat
- Gas-Brennwerttherme 2009
- Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit Bad und Küche für Gartengebrauch
- Massives Gartenhaus
- elektrische Rollläden überall
- Südterrasse für jede Wohnung
- Ausgebauter Spitzboden mit Gästezimmer, Stauraum und Bad
- Alarmanlage und Panikknöpfe in jedem Zimmer
- besondere Gestaltungsmöglichkeiten durch Turmzimmer

??????? ???????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Die Immobilie liegt eingebettet im pulsierenden Herzen des Berliner Stadtteils Lichtenberg, präsentiert sich als charaktervolle Wohngegend, die eine ideale Mischung aus urbaner Lebensqualität und Ruhe bietet. Diese von grünen Alleen gesäumte Straße ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch ein Ort des Lebens, der Gemeinschaft und der Vielfalt. Die Architektur entlang der Straße ist geprägt von einem harmonischen Mix aus traditionellen Altbauten und modernen Wohnkomplexen, die eine ästhetische Vielfalt und ein einladendes Ambiente schaffen. Die Gebäude fügen sich nahtlos in das urbane Gewebe ein und bieten eine breite Palette von Wohnmöglichkeiten, die den unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht werden. Für Familien und Berufstätige bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Dienstleistern in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sorgen für optimale Bedingungen für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus zeichnet sich die Straße durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, was die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke erleichtert. Die grüne Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Der nahe gelegene Park sowie der nahegelegene See bieten Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen, die eine lebendige Atmosphäre schaffen und den Bewohnern eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bieten.

??????? ???????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

???????? ??????????: 24071001 - 13053 Berlin – Alt-Hohenschönhausen

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

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 ?????????? - 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)