

Berlin - Pankow – Karow

# großzügige Doppelhaushälfte mit Potential und großem Grundstück in Berlin-Karow

????????? ??????????: 24071054



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

???? ??????: 448.000 EUR • ??????????: ca. 108,02 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 735 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071054	????? ???????	448.000 EUR
????????????	ca. 108,02 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	2	????? ???????????????	1998
????????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	1938	???????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	183.20 kWh/m²a
??????????????	28.08.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????



???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????



???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????



???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????





???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????



???????? ?????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Pankow**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN**

**FOCUS MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

??????? ???????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

Dieses charmante Einfamilienhaus in Berlin-Karow erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 108,02 m<sup>2</sup> und bietet sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalten ein ideales Zuhause. Das großzügige Grundstück von 735 m<sup>2</sup> schafft ausreichend Platz für Kinder zum Spielen und für Erwachsene zum Entspannen im Freien, wobei die Möglichkeiten für individuelle Garten- oder Freizeitgestaltung nahezu unbegrenzt sind. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet insgesamt 5 gut geschnittene Zimmer, darunter 2 komfortable Schlafzimmer, 2 großzügige Wohnzimmer und ein separates Esszimmer. Der Anbau aus den 70er Jahren hat den Grundriss des Hauses erheblich erweitert und prägt die heutige Raumgestaltung maßgeblich. Neben dem Badezimmer im Obergeschoss gibt es im Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für alle kulinarischen Bedürfnisse. Ursprünglich im Jahr 1938 erbaut, wurde das Haus 1998 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem das Dachgeschoss ausgebaut, neue Gauben installiert und das Dach energetisch optimiert. Die großzügige Terrasse auf der Rückseite des Hauses eignet sich ideal, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen, sei es bei einem gemeinsamen Frühstück im Sonnenschein oder einem gemütlichen Abendessen unter freiem Himmel. Ergänzt wird das Raumangebot neben einer praktischen Garage, auch um einen Keller der zudem zusätzlichen Stauraum bietet und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der charmante Kachelofen zwischen der Küche und dem Esszimmer. Dieser sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern verleiht dem Haus auch einen einzigartigen, gemütlichen Charakter. Diese handwerkerfreundliche Immobilie eignet sich ideal für kreative und engagierte Personen, die ihre eigenen Ideen und Vorstellungen in die Gestaltung ihres zukünftigen Zuhauses einbringen möchten. Mit etwas Renovierungsarbeit und Liebe zum Detail lässt sich aus diesem Haus schnell ein gemütliches und individuelles Zuhause schaffen.

??????? ???????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

- Doppelhaushälfte mit Gestaltungspotenzial
- großes sonniges Grundstück mit ca. 735m<sup>2</sup> Fläche im beliebten Karow
- Mehrgenerationen wohnen möglich
- durchdachte Raumaufteilung auf 108m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 geräumige Zimmer
- Wannenbad mit Durchlauferhitzer
- Gäste-WC
- großzügige Küche
- Terrasse mit Westblick
- Kachelofen im Erdgeschoss
- Sanierung des Dachstuhls und Ausbau Dachgeschoss 1998
- Garage/Schuppen von 1975 mit
- Anbau von 1970

??????? ???????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

Karow ist ein Ortsteil von Weißensee und zählt zum Bezirk Pankow. Der Stadtteil Karow zeichnet sich besonders durch seine gewachsene Strukturen aus. Im Nordwesten befindet sich das Naturschutzgebiet Karower Teiche. Der Landschaftspark Barnim ist nur einen Steinwurf entfernt und lädt ein die Natur zu genießen, genauso wie der in Nähe liegende Golfplatz. Die direkte Nachbarbebauung ist von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Kindergärten und Schulen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn Linie 2 erreichen Sie die Berliner Innenstadt innerhalb von 20 Minuten, in die umliegenden Bezirke gelangen Sie bequem mit dem Bus. Auch die Anbindung an die Berliner Stadtautobahn ist sehr gut. Umgeben von Naturschutzgebieten, den Karower Teichen, den Bernauer Feldern und in der Nähe des Bucher Forstes ist in Karow inzwischen eine moderne Stadtsiedlung mit vielen Grünflächen, Spielplätzen und einer umfassenden Infrastruktur entstanden. Hier tun sich viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung auf, wie z. B. erholsame Radtouren und Spaziergänge. Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindertagesstätten sind in näherer Umgebung ausreichend vorhanden.

??????? ???????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 183.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24071054 - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

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

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)