

Berlin / Pankow – Blankenburg

# Einfamilienhaus mit großem Garten in idyllischer Nachbarschaft

????????? ??????????: 24071052



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 85,3 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 460 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

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

???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071052	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 85,3 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????????	????????????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	1		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1931	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????, ????????????????
			????????

???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????? ???????	????????? ??????? ????????????	498.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.08.2034	????????????? ????????????????? ????????????	H
????? ???????????	???????		

???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

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

Dieses Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 460 m<sup>2</sup> viel Platz. Das Haus ist modernisierungsbedürftig und bietet durch seine solide Basis zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Im Haus befinden sich ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Die separate Küche und das Badezimmer bieten funktionale Räume, die nach Ihren Vorstellungen renoviert werden können. Eine Diele und ein kleiner Flur verbinden die verschiedenen Räume. Zusätzlicher Stauraum findet sich in einem unbeheizten Hauswirtschaftsraum und einem Heizraum. Darüber hinaus bietet der Dachboden sowie das rückseitige Vordach zusätzliche Lagerflächen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme. Der Bungalow wurde 1932 in Holzbauweise errichtet und 1956 sowie 1975 in massiver Bauweise erweitert. Eine separate Garage, erbaut 1987, bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Das Haus ist nicht an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen und verfügt über eine 2 m<sup>3</sup> große Abwassergrube. Die Fenster sind aus Holz mit 2-Scheiben-Verbundfenstern aus 1975. Dieses Haus bietet eine gute Gelegenheit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieses Objekts selbst zu entdecken.

???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

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

- Gas-Brennwerttherme
- Einbauküche
- Garage
- Seniorenggeeignet
- Ausbaupotenzial
- großer Garten

???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

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

Die Immobilie liegt in einer ruhig gelegenen und grünen Wohngegend im Nordosten Berlins, im Stadtteil Blankenburg. Diese Lage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. In der direkten Umgebung dominieren Einfamilienhäuser und gepflegte Gärten, was zu einer familienfreundlichen und entspannten Atmosphäre beiträgt. Ein großer Vorteil ist die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Blankenburg, nur etwa sieben Gehminuten entfernt, bietet eine bequeme Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz. Vom Bahnhof Blankenburg aus verkehren die S-Bahn-Linien S2 und S8. Die S2 verbindet Blankenburg direkt mit dem Berliner Stadtzentrum und wichtigen Knotenpunkten wie der Friedrichstraße, die in etwa 15 Minuten erreichbar ist, und dem Potsdamer Platz. Die S8 erweitert die Erreichbarkeit und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in andere Stadtteile sowie in Richtung Süden bis nach Zeuthen. Zusätzlich zu den S-Bahn-Linien gibt es mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität innerhalb des Bezirks und darüber hinaus gewährleisten. Dies bietet eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für Freizeitaktivitäten und Einkäufe. Unweit der Immobilie gibt es mehrere Erholungsgebiete, darunter der Pankepark und das Pankebecken, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Ein besonderer Vorteil für Familien ist der nahegelegene Spielplatz zwischen Panke und KGA Blankenburg. Die Anbindung an die Innenstadt ist durch die Nähe zur B109 ebenfalls hervorragend. Für den täglichen Bedarf gibt es in der näheren Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die umliegenden Straßen sind ruhig und sorgen für eine angenehme Wohnqualität. Die Nachbarschaft ist sicher und bietet ein harmonisches Wohnumfeld. Insgesamt bietet die Immobilie eine ideale Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Ruhe, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist.

???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 498.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931. 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.

???????? ??????????: 24071052 - 13129 Berlin / Pankow – Blankenburg

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

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

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)