

Berlin-Pankow – Heinersdorf

Mehrgenerationenprojekt - Zweifamilienhaus mit schönem Garten in bester Lage von Heinersdorf

????????? ??????????: 24071059



www.von-poll.com

???? ??????: 829.000 EUR • ??????????: ca. 182 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 702 m²

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

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

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071059	????? ???????	829.000 EUR
????????????	ca. 182 m ²	??????	
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	2		
????? ?????????????	1997	????? ?????????????	2024
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		???????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	125.50 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
???????????????	11.08.2034	?????????????	D
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



???????? ??: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

?? ?????????



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Map labels: Spandau, Prenzlauer Berg, Berlin, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick, Pankow

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 182 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 702 m². Das im Jahr 1997 massiv errichtete, verklinkerte Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch seine gehobene Ausstattung. In den letzten Jahren wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Standards zeitgemäßer Wohnansprüche gerecht zu werden. Das gesamte Grundstück ist mit einem Stabgitterzaun (teilweise mit Sichtschutz) umzäunt und verfügt über ein elektrisches Tor, das per Fernbedienung geöffnet werden kann. Insgesamt drei Stellplätze stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2024 modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer und 2 separate Gäste-WCs. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus, da für beide Wohneinheiten separate Eingänge und Zähler vorhanden sind. Im Erdgeschoss erstreckt sich die Wohnfläche auf 105,33 m². Hier finden Sie ein großzügiges und gemütliches Wohnzimmer mit Erker und Kaminofen. Ein modernes Gäste-WC sowie ein Duschbad bieten zusätzlichen Komfort. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer und ein Schlafzimmer. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter ein Induktionsherd, und bietet direkten Zugang zur großzügigen 40 m² großen Terrasse, die mit einer 10 m² großen elektrischen Markise versehen ist. Das Dachgeschoss bietet eine Wohnfläche von 77,2 m² und umfasst ein Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zu einem Balkon, der zum Verweilen einlädt. Ein weiteres Gäste-WC sowie ein Duschbad sind ebenfalls vorhanden. Neben einem Gäste-/Arbeitszimmer bietet das Dachgeschoss ein Schlafzimmer mit Blick auf den gepflegten Garten sowie eine praktische Abstellkammer. Auch die Küche im Dachgeschoss bietet einen stimmungsvollen Blick ins Grüne. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet fünf Kellerräume, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein weiteres WC. Für zusätzlichen Stauraum oder Fahrräder steht im Garten ein praktischer Holzschuppen zur Verfügung. Der große Garten mit überdachter Lounge, Seitenmarkise und einladender Sitzecke ist ein weiteres Highlight der Immobilie. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Doppelverglaste Holzfenster im Erd- und Dachgeschoss, drei Velux-Fenster mit elektrischen Jalousien im Dachgeschoss sowie Kunststofffenster im Keller gewährleisten eine gute Isolierung. Elektrische Rollos mit Fernbedienung und ein Sicherheitssystem bestehend aus Alarmanlage und Kameras bieten Komfort und Schutz. Die Immobilie ist optimal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Wir empfehlen Ihnen unbedingt eine Besichtigung, freuen uns daher auf Ihre Anfrage und

stehen für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Termins jederzeit zur Verfügung.

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

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

- massive Bauweise
- verklincerte Fassade
- Stabgitterzaun (teilweise mit Sichtschutz), Eigentum der Hauseigentümerin
- elektrisches Tor mit Fernbedienung
- Holzfenster im Erdgeschoss und im Dachgeschoss
- drei Velux-Fenster mit elektrischen Jalousien im Dachgeschoss
- Kunststofffenster im Keller
- Gäste-WC und Duschbad im Erdgeschoss
- Gäste-WC und Duschbad im Dachgeschoss
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Kaminofen im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Fliesen
- Laminat
- Einbauküche mit modernen Geräten und Induktionsherd im Erdgeschoss
- Einbauküche im Dachgeschoss
- separate Zähler für beide Wohnungen
- große, elektrische Markise an der Terrasse (10 m²)
- im Erdgeschoss Terrasse mit 40 m² und einer großen elektrischen Markise
- elektrische Rollos mit Fernbedienung
- Geländersysteme aus Edelstahl
- Alarmanlage
- Kameras
- Keller und Erdgeschoss sowie das Treppenhaus und Diele sind mit Fliesen verlegt
- Keller mit fünf Kellerräumen, einem Hauswirtschaftsraum und einem WC
- große überdachte Lounge mit Seitenmarkise im Garten
- Holzschuppen für Fahrräder im Garten
- Sitzecke im Garten
- drei Stellplätze

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

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

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah bildet Heinersdorf ein Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominiert 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 Kitas sind im Nahe gelegenen alten Ortskern von Heinersdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung ins Zentrum und in das Berliner Umland ist gut. In ca.10 Minuten gelangen Sie mit dem PKW zum Prenzlauer Berg und 15 Minuten zum Alexanderplatz. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit Bus 158, X54 und Straßenbahnverbindungen M2 fußläufig in ca. 5 bis 10 Minuten zur Verfügung.

???????? ??????????: 24071059 - 13089 Berlin-Pankow – Heinersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. Dominiert 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 Kitas sind im Nahe gelegenen alten Ortskern von Heinersdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca.10 Minuten gelangen Sie mit dem PKW zum Prenzlauer Berg und 15 Minuten in das Berliner Zentrum zum Alexanderplatz. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit Bus 158, X54 und Straßenbahnverbindungen M2 fußläufig in ca. 5 Minuten zur Verfügung.

???????? ??????????: 24071059 - 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