

Berlin – Französisch Buchholz

# Modern und energieeffizient durch Luftwärmepumpe - Stadtvilla im grünen Pankower Norden!

Número da propriedade: 24071050



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

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 532 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24071050	Preço de compra	749.000 EUR
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2012		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

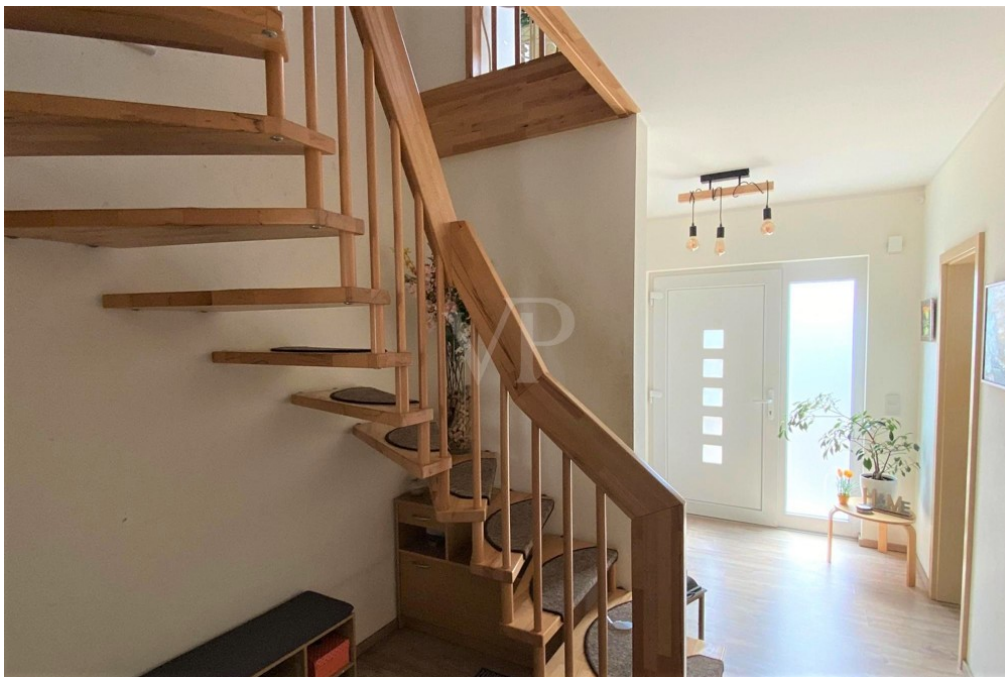
Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	33.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.07.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## O imóvel





Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## O imóvel





Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)



Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine energieeffiziente, im Jahre 2012 errichtete Stadtvilla in massiver Bauweise. Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem Eckgrundstück in einer ruhigen Seitenstraße in Französisch-Buchholz und bietet auf ca. 130 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause. Das familienfreundliche Haus besticht durch eine individuelle Grundrissgestaltung, einen sehr gepflegten Zustand, eine Vielzahl von Ausstattungsdetails und die grüne Umgebung. Die zahlreichen Fenster sorgen für viel Licht und einen grandiosen Blick auf den gepflegten Garten. Große Zimmer, Dreifachverglasung mit elektrischen Außenjalousien und Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre. In der großzügigen Diele dominiert die Holzterrasse als echter Blickfang. Vorbei am Gästewc mit Dusche und einem kleinen Arbeitszimmer sowie dem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss gelangen Sie in das helle und freundliche Wohnzimmer mit offener Küche und zwei Terrassenzugängen auf der Ost- und Westseite. Im Obergeschoss erwartet Sie das Schlafzimmer mit Ankleideraum und Balkon, von dem Sie den Blick ins Grüne genießen können. Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Eckwanne sowie ein Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene - das Highlight ist das bodentiefe Fenster in der Diele im Obergeschoss. Ein Dachboden für Abstellzwecke steht Ihnen zur Verfügung. Die Heizung des Hauses und die Warmwasseraufbereitung werden durch eine Luftwärmepumpe gewährleistet. Eine große Garage mit elektrischem Tor wurde 2020 errichtet - weitere Freiplätze für Ihre PKW`s sind vorhanden. Der große gepflegte Garten mit Gartenhaus und großer Terrasse bietet genug Freiraum für Spiel und Spaß mit Ihrer Familie.

Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Außenjalousien elektrisch
- Balkon in Westausrichtung mit Markise
- Zwei Terrassenzugänge im Wohnzimmer
- Terrasse in Westausrichtung
- Luftwärmepumpe
- Garage mit elektrischem Tor von 2020
- weitere Außenstellplätze
- Gartenhaus für Abstellzwecke

Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Tudo sobre a localização

Einfamilienhäuser prägen das nahe Umfeld im Norden von Berlin-Pankow in Französisch-Buchholz. Erholung finden Sie im nahen Arkenberge, im Botanischen Volkspark Blankenfelde oder in weitläufigen Landschaftsschutzgebieten in der unmittelbaren Umgebung. Verkehrstechnisch optimal gelegen, erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die A114, die Sie stadteinwärts über die Prenzlauer Allee in das Berliner Stadtzentrum bringt und außerdem Anschluss an den Berliner Ring bietet. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt steht Ihnen die TRAM 50 zur Verfügung, die fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar ist. Diese bringt Sie in nur ca. 15 Minuten zum S- und U-Bahnhof Pankow. Über die dort fahrenden S-Bahn-Linien S2, S8 und S9 sowie über die U-Bahn-Linie U2 erreichen Sie bequem jedes Ziel in Berlin. Von hier aus besteht auch eine direkte Verbindung zum Flughafen BER. Mit einer der größten Zuwachsraten zählt der Bezirk Pankow zu einem der beliebtesten Wohnbezirke in Berlin.



Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 33.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número da propriedade: 24071050 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlim - 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)