

Berlin – Wittenau

# Modernisierter Altbau in zentraler Lage von Wittenau

Número da propriedade: 24045024



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

PREÇO DE COMPRA: 670.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 780 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

- 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: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## Numa vista geral

Número da propriedade	24045024	Preço de compra	670.000 EUR
Área	ca. 145 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Ano de construção	1938		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	105.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.10.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1938



Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## O imóvel



## 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



Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit viel Potenzial, das im Jahr 1938 erbaut wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 780 m<sup>2</sup>, das Ihnen viele Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung bietet. Die Lage des Hauses ist günstig, sodass wichtige Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Zeit erreichbar sind. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die sich optimal auf die Bedürfnisse einer Familie oder eines Paares anpassen lassen. Mit zwei geräumigen Schlafzimmern können Sie und Ihre Familie einen komfortablen Rückzugsort schaffen. Die zwei Badezimmer des Gebäudes bieten ausreichend Platz, um den täglichen Anforderungen gerecht zu werden, was besonders für Haushalte mit mehreren Personen von Vorteil ist. Jedes Badezimmer ist funktional konzipiert und entspricht dem Standard dieser Ausstattungskategorie. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Außenbereich. Die Immobilie verfügt über eine großzügige Terrasse, die an lauen Sommerabenden zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Diese bietet zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder auch gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Die Umgebung des Grundstücks lässt außerdem genug Raum für landschaftliche Gestaltungen oder die gelegentliche gärtnerische Tätigkeit. Das Innere des Hauses präsentiert sich mit einer klaren Raumaufteilung, die eine flexible Nutzung ermöglicht. Der vorhandene Wohnbereich ist groß genug, um sowohl einen gemütlichen Sitzbereich als auch Platz für einen Esstisch zu schaffen. Die Wohnbereiche sind hell und verfügen über ausreichend Tageslicht, was eine angenehme Wohnatmosphäre begünstigt. Die Küche des Hauses ist praktisch eingerichtet und bietet genügend Stauraum sowie die Möglichkeit zur Installation moderner Geräte. Der benachbarte Essbereich eröffnet die Möglichkeit für gesellige Familienessen. Diese Bereiche stellen den Mittelpunkt des täglichen Lebens dar und bieten Gelegenheit für das soziale Miteinander. Die Ausstattung des Hauses entspricht allgemein einem normalen Standard, der Raum für persönliche Anpassungen und Modernisierungen lässt. Potenzielle Käufer haben hier die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorlieben zu gestalten und individuelle Wohnideen umzusetzen. Zu den weiteren Vorzügen der Immobilie zählen vor allem die ruhige Nachbarschaft und das freundliche Wohnumfeld. Diese bieten eine angenehme Lebensqualität und Komfort für zukünftige Bewohner. Das Haus besitzt eine solide Basis und ist bereit, nach Ihren Vorstellungen angepasst und genutzt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten und ein neues Zuhause zu schaffen.

Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## Detalhes do equipamento

- Wärmedämmverbundsystem verbaut
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Zweite Terrasse mit Naturstein
- Terrasse
- Holzfenster teilweise erneuert
- Keller
- Stellplatz
- Heizungsanlage mit Solarthermie
- Modernisierter Altbau
- Regenwasser-Zisterne

Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## Tudo sobre a localização

Wittenau liegt im nördlichen Berliner Bezirk Reinickendorf und gehört zu den Ortsteilen, die durch recht unterschiedliche Möglichkeiten gekennzeichnet sind. So finden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, internationale Gastronomie, Sozial- und Freizeiteinrichtungen sowie Schulen direkt vor Ort. Seen und Parks in der Nähe laden zur Erholung ein. Die Entwicklung Wittenaus wurde erst ab der Jahrhundertwende durch die Ansiedlung von Industrie entlang des Eichborndamms und vom Bau neuer Siedlungen, z.B. Borsigwalde, vorangetrieben. Die Balance zwischen altdeutscher Wohnkultur und dem Charme französischer Lebensart sind hier deutlich spürbar. Wittenau ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhausgebiete, Grünflächen und seine gute Infrastruktur. Über die Autobahn A 111 gelangt man in einer knappen halben Stunde die Berliner City. U- und S-Bahn und Busse sind gut erreichbar und bringen Sie in schnell in die Berliner Innenstadt, zum Potsdamer Platz oder zur Friedrichstraße.



Número da propriedade: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 105.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24045024 - 13435 Berlin – Wittenau

## Pessoa de contacto

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

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33 Berlin - Hermsdorf  
E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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