

Berlin / Heinersdorf

## Für Paare oder kleine Familien: Einfamilienhaus mit großem Garten in bester Lage von Heinersdorf

*Número de propiedad: 25071035*



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

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 806 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25071035
Superficie habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1934
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1992
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	245.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.03.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1934

Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



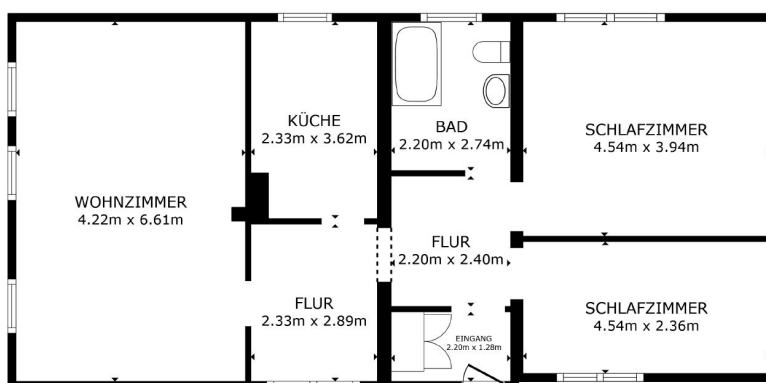
Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus ist ein hochinteressantes Objekt für Käufer, die Wert auf Gestaltungsspielraum legen und eine zentrale, gleichwohl ruhige Lage wünschen. Ursprünglich im Jahr 1934 in massiver Bauweise errichtet, wurde die Immobilie zuletzt 1992 saniert. Sie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße und steht derzeit leer. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 806 m<sup>2</sup> und umfasst einen großzügigen Garten mit Obstbäumen sowie einigen Nebengebäuden, darunter ein Schuppen und eine Werkstatt. Diese bieten zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten für kreative Projekte. Eine Garage bietet Raum für Fahrzeuge.

Das Haus selbst besitzt eine Wohnfläche von etwa 84 m<sup>2</sup>, die sich funktional auf drei Zimmer verteilt. Neben zwei Schlafzimmern und einem geräumigen Wohnzimmer gibt es ein Badezimmer und eine Küche. Ein Highlight ist der Wintergarten mit separatem Eingang, der ca. 39 m<sup>2</sup> misst. Dieser vergrößert den Wohnraum und bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Die im Haus installierte Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung und erhöht den Wohnkomfort.

Die Immobilie bedarf der Renovierung. Damit bietet sie gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten der persönlichen Ausgestaltung. Die anstehende Modernisierung ermöglicht es künftigen Besitzern, ihre Vorstellungen den eigenen Anforderungen und Vorlieben gemäß zu realisieren. Die vorhandene Infrastruktur und die solide Grundsubstanz der Immobilie bieten dabei eine gute Basis für die Verwirklichung dieser individuellen Wohnträume.

Dank seiner zentralen Lage in einer verkehrsberuhigten Straße verbindet das Haus die Vorteile einer guten Nachbarschaft mit der Nähe zu den notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch das macht diesen Standort besonders attraktiv für Paare oder kleine Familien.

Kurzum: eine interessante Immobilie mit großem Entwicklungspotential in gefragter Lage. Käufer mit Ideen und einem Faible für kreative Gestaltung finden hier die solide Basis für ein gemütliches Zuhause.

Eine Besichtigung ermöglicht Ihnen, das Potential dieser Immobilie vor Ort auszuloten und bereits eigene Visionen zu entwickeln. Mit Interessenten vereinbaren wir gerne einen Termin zur Besichtigung.

Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Detalles de los servicios

- massive Bauweise
- Außenfassade verputzt, Dämmplatten
- Dach mit Dachschindel
- Spitzboden nicht ausgebaut, von Außen zugänglich
- Fußbodenheizung
- Fenster Kunststoff, doppelverglast
- großflächiger Wintergarten mit zusätzlicher Heizung
- Garage



Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 245.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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 de propiedad: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1, 13187 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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