

Berlin – Lichtenberg

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit ausgebautem Keller und Garten in beliebter Lage

????????? ??????????: 24071055



www.von-poll.com

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 136 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 500 m²

??????? ?????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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

???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071055	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 136 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2	?????????	???????
??????????	2	????????????	????????, WC
????? ?????????????	1998	????????????	????????????, ??????, ?????, ????????????????
?????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	????????	????????

???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	09.04.2035	??????????????	
??????????????????		???????	148.60 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	E
		??????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

?? ????????



???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



??????? ???????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

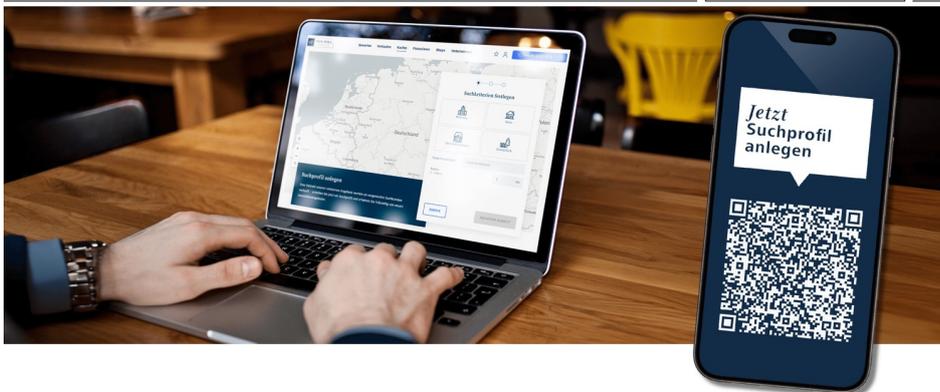
?? ????????



???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
= THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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



???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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



??????? ????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

?? ????????



???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

?? ?????????







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



BELLEVUE
Best Property
Agents
2024



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

??????? ???????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In gewachsener Einfamilienhauslage bieten wir Ihnen ein 1998 in massiver Bauweise errichtetes Einfamilienhaus mit vielen Extra und einem individuellen Grundriss. Auf ca. 135 m² lichtdurchfluteter Wohnfläche erstrecken sich insgesamt 4 Zimmer, ein Bad, eine Tagelichtküche, ein Abstellbereich und ein Gäste WC. Im Souterrain befindet sich eine ca. 55 m² große, hochwertige Nutzfläche mit separatem Zugang einem weiteren Bad und zwei Hobby- oder Gästezimmern. Die Klinkerfassade und die Kupferregenrinnen unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses. Über eine großzügige Treppenanlage erreichen Sie in den geräumigen Empfangsbereich des Hauses. Von dort gelangen Sie vorbei am Gäste-WC und dem direkten Zugang zur Küche in den südlich ausgerichteten Wohnbereich mit Erker und Kamin. Genießen Sie am Essplatz mit Freunden und Familie den Blick in den Garten oder in der Sitzecke im Winter den knisternden Kamin. Das Erdgeschoss wird durch ein als Arbeits- oder als Gästezimmer nutzbares Zimmer ergänzt. Über eine raffiniert platzierte Holzterrasse, die dadurch eine sehr gute Ausrichtung der beiden großen Wohnräume im Dachgeschoss ermöglicht, gelangen Sie in die obere Wohnebene. Zwei herrlich große, durch Dachflächenfenster lichtdurchflutete Zimmer stehen hier mit dem Masterbad, das im Jahre --- komplett saniert wurde, zur Verfügung. Ein kleiner Abstellraum ergänzt diese Ebene. Im Souterrain mit Zugang vom Haus und Garten erleben Sie einen als Gästezimmer oder Arbeitszimmer hochwertigen Nutzbereich, der durch ein Bad komplettiert wird. Dazu befindet sich hier ein weiterer Vorratsraum und der Technikraum. Der südliche Garten in grüner Umgebung bietet alle Möglichkeiten der Nutzung. Die Zufahrt erfolgt über ein Wegerecht des vorgelagerten Grundstücks über das auch der massive Garagenkomplex erreichbar ist. Mit diesem Haus erfüllen Sie Ihren Familienwohntraum! Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns. Der

??????? ???????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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

- Massivbauweise mit Klinkervorsatz
- vollständig unterkellert mit extra Zugang in WU-Beton (weiße Wanne)
- ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Gaupen und 3 Dachflächenfenstern
- zusätzlicher Spitzboden
- gepflegte Holzterrasse ins Dachgeschoss und in das Souterrain
- zwei Bäder: 1 Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
2021komplett renoviert, ein Bad im Souterrain mit Dusche
- zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnbereich (Weiterbetrieb nur nach Freigabe durch den
Bezirksschornsteinfeger möglich)
- gepflegte Einbauküche (2012)
- Vissmann Gasbrennwerttherme (2017)
- alle Fenster im Dachgeschoss mit Solarrollläden / im EG handbetriebene Jalousien - -
elektrisch Jalousie an der Terrassentür
- hochwertige Regenüberdachung am äußeren Souterraineingang

??????? ????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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

Das Haus befindet sich im Berliner Stadtteil Lichtenberg, an der Bezirksgrenze zum Bezirk Pankow-Weißensee, der zunehmend bei jungen Familien beliebt wird. Die Lage besticht durch eine hervorragende Anbindung sowie durch die ruhige und grüne Umgebung. Für den öffentlichen Nahverkehr bieten sich verschiedene Optionen an: Die Tramlinie M4 verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Alexanderplatz und anderen zentralen Teilen Berlins. Zusätzlich verkehren der Bus 154 und die Expresslinie X54, die ebenfalls eine gute Anbindung an weiter entfernte Stadtteile bieten. Die nächstgelegene S-Bahn-Station Berlin-Hohenschönhausen befindet sich rund 2 Kilometer entfernt und stellt eine ideale Verbindung ins Berliner S-Bahn-Netz her. Auch für Autofahrer ist die Gegend durch die Nähe zur Hansa und Darßer Straße über die B2 gut angebunden, die eine schnelle Verbindung zur Berliner Stadtautobahn und anderen Hauptverkehrsadern ermöglicht. Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zu zahlreichen Erholungsgebieten und Grünflächen aus. Der Stadtteil ist durchzogen von vielen Grünflächen, was ihn besonders attraktiv für Familien macht. Der idyllische Fauler See in Weißensee lädt zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Grünen ein. In der Nähe befindet sich auch das Strandbad Orankesee, ein beliebter Ort für Erholung am Wasser, besonders an warmen Sommertagen. Die Stadtrandsiedlung Malchow mit ihren weitläufigen Grünflächen und naturnahen Wohngebieten liegt ebenfalls in der Nähe und trägt zur hohen Lebensqualität dieser Lage bei. Es gibt zahlreiche Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die ruhige, grüne Umgebung und die dennoch stadtnahen Lebensverhältnisse machen diese Lage besonders begehrt. Familien profitieren von der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt, ohne dabei auf die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

??????? ????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 148.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24071055 - 13051 Berlin – Lichtenberg

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

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

Ulf Sobeck

Florastraße 1 ?????????? - Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com