Berlin - Pankow – Blankenburg

Eine kleine Burg für Individualisten - Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Blankenburg

??????? ????????: 25071020

www.von-poll.com

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 125 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 861 m^2

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25071020
?????????	ca. 125 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1910
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	649.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2010
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ???????????? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	185.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1910

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

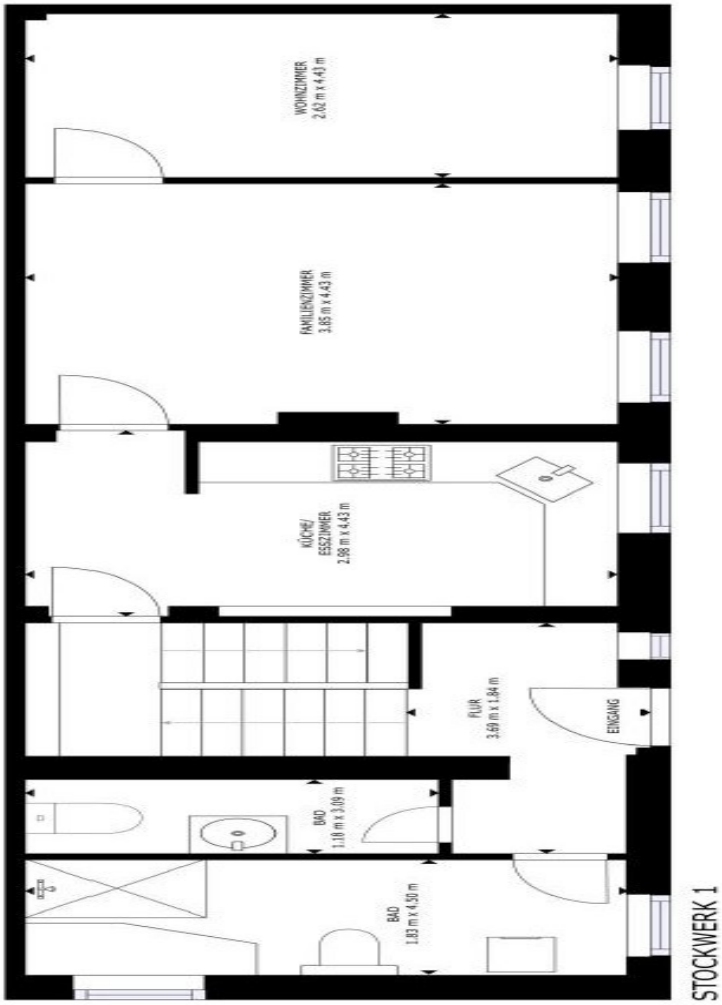
?? ???????

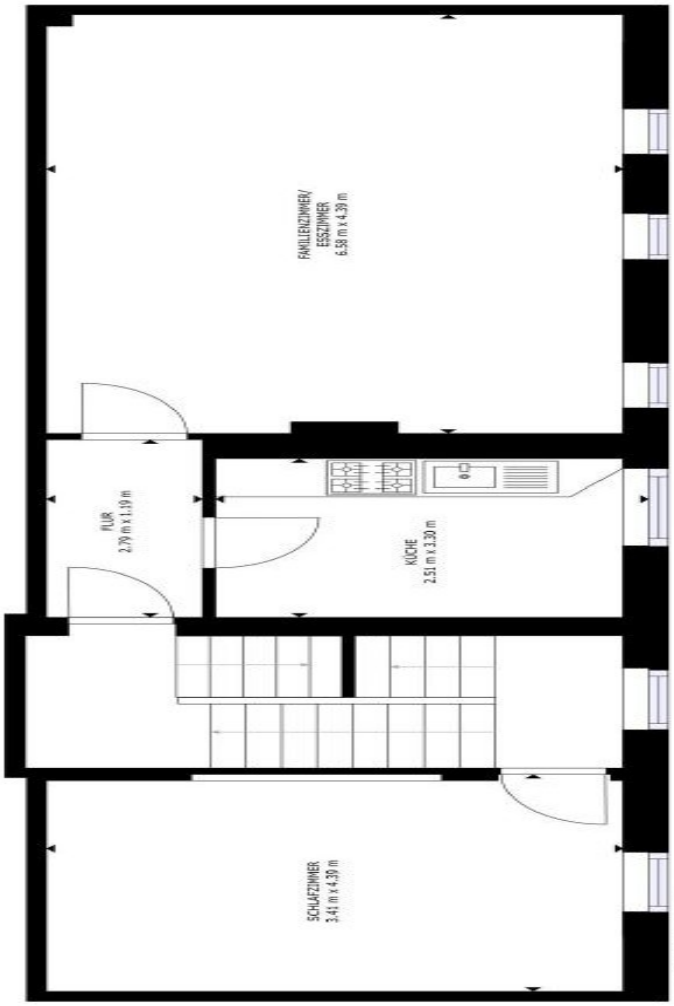
??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

?? ???????

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

??????




FAMILIENZIMMER/
ESSZIMMER
6.58 m x 4.39 m
FLUR
2.79 m x 1.19 m
KÜCHE
2.51 m x 3.30 m
SCHLAFZIMMER
3.41 m x 4.39 m

STOCKWERK 2

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

Das charmante Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1910 massiv erbaut, präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 861 m². Mit einer Wohnfläche von etwa 125 m² ist diese Immobilie vielfältig verwendbar. Sie wurde in den letzten 20 Jahren umfassend modernisiert, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu gewährleisten. Im Zuge der Modernisierungen erhielt das Haus im Jahr 2003 eine neue Heizung; die Hauselektrik wurde 2010 auf den neuesten Stand gebracht. Das Dach ist mit glasierten Ziegeln gedeckt und fügt sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses ein. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen einladenden Eingangsbereich, von dem linker Hand ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-WC abgehen. Über eine Treppe gelangt man zum Erdgeschoss mit einer modernen Küche, die ausreichend Raum für kulinarische Aktivitäten bietet. Das angrenzende Wohnzimmer öffnet sich zur Terrasse, die mit einer praktischen Sonnenschutzmarkise ausgestattet ist und zum Entspannen im Freien einlädt. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene kann flexibel als Arbeits-, Schlaf- oder Gästezimmer dienen. Das Treppenhaus trennt das Gebäude geschickt in zwei Flügel, was eine individuelle Aufteilung ermöglicht und das Haus auch als Zwei-Familienhaus nutzbar macht. Auf halber Treppe im linken Flügel des Hauses findet sich ein Schlafzimmer, das durch seine Lage im Zwischengeschoss eine angenehme Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt. Im rechten Flügel, im 1. Obergeschoss, liegt eine weitere Küche, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet. Daneben erstreckt sich ein großzügiges Wohnzimmer, das durch seine Größe eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Auf der darüberliegenden Halbebene ist ein weiteres Schlafzimmer untergebracht, das ebenfalls private Sphäre und heimelige Rückzugsmöglichkeit abseits des übrigen Ambientes verkörpert. Das weitläufige Grundstück bietet reichlich Platz; hier finden sich zudem eine alte Garage sowie eine zusätzliche Werkstatt. Für erfrischende Abkühlung an entspannten Sommertagen steht überdies ein Pool bereit. Mindestens zwei Stellplätze garantieren ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste. Laut mündlicher Aussage des Bauamts wäre es möglich und genehmigungsfähig, ein weiteres kleines Gebäude auf dem Grundstück zu errichten. Dieses besondere Einfamilienhaus, das historische Architektur und moderne Funktionalität kombiniert, wird vor allem Käufer ansprechen, die ein Haus mit Charakter und Geschichte suchen, dabei aber nicht auf zeitgemäße Annehmlichkeiten verzichten wollen. Diese Immobilie bietet die ideale Gelegenheit, sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen und das Leben in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage zu genießen. Bei einer persönlichen Besichtigung erschließt sich das große Potenzial dieser besonderen Immobilie am besten: Gerne vereinbaren wir einen Termin mit Ihnen.

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

- massive Bauart
- Pultdach mit glasierten Ziegeln
- Fenster mit Kunststoffrahmen
- doppelte Verglasung
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Steinholztreppe
- Laminat und Fliesen
- Pool
- Garage
- Werkstatt

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

Der Ortsteil Blankenburg im Bezirk Pankow wird als Vorortsiedlung durch den gut erhaltenen Dorfanger samt Kirche sowie die umliegenden Einfamilienhäuser geprägt. Eine besondere Bedeutung für den Ortsteil haben die Gebäude des Pflegeheims der "Albert-Schweizer-Stiftung". Das Pflegeheim ist weit über die Ortsgrenzen hinaus bekannt. Wer gerne Golf spielt, kann sich im "Sepp Maier" Golf Ressort Berlin Pankow voll entfalten. Fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen Sie die nahe gelegenen Haltestellen der Buslinie 150,158 oder 154. Diese ermöglichen Ihnen über den S-Bahnhof Berlin-Blankenburg direkt in das Berliner Stadtzentrum zu gelangen. Seit Kurzem verkehrt in ganz Blankenburg ein Bus der Linie 358, die weiter gelegenen Straßen und Ecken Blankenburgs erreicht. Auch mit dem PKW haben Sie eine gute Verkehrsanbindung (B 2, Barnimer Kreuz und die Autobahnzufahrt Schönerlinder Straße). Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Netto , Aldi oder der " kleiner Kiezladen" und Dienstleistungsangebote , mehrere Kitas und Schulen sowie verschiedene Ärzte und Tierärzte befinden sich im näheren Umfeld.

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 25071020 - 13129 Berlin - Pankow – Blankenburg

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

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

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com