

Berlin - Pankow – Karow

# Charmantes Haus mit einem wunderschönen Garten - ideal für Paare oder kleine Familien - Karow

????????? ??????????: 25071039I



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

???? ??????: 519.000 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 665 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

???????? ??????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071039I	????? ???????	519.000 EUR
????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2	????????	???????
????????	1	????????????	????????????
????? ?????????????	1934	????????????	???????
????? ?????????????	1 x ??????	???????	WC ?????????????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	154.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	21.01.2035	????????????	
??????????????????		????????????	E
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	??????????	
		????? ??????????????	1934
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ????????



???????? ??????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????



??????? ???????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ????????



??????? ????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ????????



??????? ???????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ????????



???????? ??????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
Höchste Note 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

Map labels: Spandau, Prenzlauer Berg, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick, Pankow, Berlin

???????? ??????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

Willkommen in einem besonderen Einfamilienhaus, das durch seine Historie wie auch durch seine moderne Ausstattung imponiert. Ursprünglich im Jahr 1934 in massiver Bauweise errichtet, präsentiert sich das Gebäude heute als optimal modernisierte Immobilie mit vielen Annehmlichkeiten. Die umfangreichen Renovierungen von 1994 bis 1995 umfassten die Erneuerung von Leitungen und Anschlüssen, eine Fassadendämmung sowie die Installation doppelt verglasteter Fenster in Kunststoffrahmen. Die Jalousien im Erdgeschoss zur Straßenseite hin sind elektrisch gesteuert; das Haus ist vollunterkellert mit praktischem Zugang direkt zum Garten.

Mit einer Wohnfläche von etwa 85 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 665 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Raum für Paare oder kleine Familien. Der liebevoll gestaltete Garten mit gepflegtem Teich ist ein ausgesprochenes Highlight: hier lässt sich stundenlang entspannen. Hinter dem Haus befindet sich ein geräumiger Sitzplatz, ideal für geselliges Zusammensein oder relaxte Momente in der Natur. Ein Brunnen mit Pumpe erleichtert das Bewässern des Grüns ungemein.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Fenster. Man betritt die Räumlichkeiten über eine kleine Diele. Hinter der Diele folgt ein Flur, der linker Hand zu einem Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie zu einer modernen Küche führt. Diese Küche wurde 2008 mit einer Einbauküche ausgestattet und erhielt 2022 einen neuen Kühlschrank. Die eingebaute Geschirrspülmaschine und der ausziehbarer Lüfter mit Schornsteinabzug sind aus dem Jahr 2024. Ebenfalls links führt ein Treppenhaus zum Keller sowie in das erste Obergeschoss. Rechts im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer und ein gemütliches Schlafzimmer. Ein Arbeits-/Gästezimmer mit Zugang zur Gäste-Toilette und ein weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss runden den Wohnkomfort ab.

Die Decken sind ansprechend mit Holz ausgekleidet; Küche und Badezimmer verfügen über pflegeleichte Fliesenböden. Eine effiziente Gas-Zentralheizung, eingebaut im Jahr 2013, sorgt für wohlige Wärme.

Des Weiteren verfügen zukünftige Bewohner über eine praktische Garage. Glasfaseranschluss ist beantragt und kann 2026 von dem neuen Eigentümer kostenfrei übernommen werden. Damit wird das schnelle Internet ermöglicht – ideal für moderne Kommunikation und Homeoffice-Arbeiten.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als bloß eine Wohnimmobilie mit hochwertiger Ausstattung. Es verbindet Tradition und Moderne und formt so die ideale Umgebung für Ihr tägliches Leben. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall: Erleben Sie den Charme und die ansprechenden Details dieser Immobilie ganz persönlich!

??????? ????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

- massive Bauweise
- Dämmung
- Fassade in Klinkeroptik (Isolierung aus Kunststoffplatten)
- Dach aus glasierten Ziegeln
- zweifachverglaste Fenster in Kunststoffrahmen
- manuelle Jalousien und im Erdgeschoss zur Straßenseite elektrisch gesteuerte Jalousien
- Decken ausgekleidet mit Holz
- Fliesen im Bad und in der Küche
- Dielen
- Brunnen und Pumpe im Garten
- Garage am Haus
- Gartenhaus

??????? ???????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

Karow ist ein Ortsteil von Weißensee und zählt zum Bezirk Pankow. Umgeben von Naturschutzgebieten, den Karower Teichen, den Bernauer Feldern und in der Nähe des Bucher Forstes ist in Karow inzwischen eine moderne Stadtsiedlung mit vielen Grünflächen, Spielplätzen und einer umfassenden Infrastruktur entstanden. Hier tun sich viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung auf, wie z. B. erholsame Radtouren und Spaziergänge. Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindertagesstätten sind in näherer Umgebung ausreichend vorhanden.

Eine gute Verkehrsanbindung sowie eine schnelle Anbindung an die Autobahn oder in die Innenstadt sind gegeben. Über die Buslinien 150, 158 und 350 erreichen Sie in ca. 10 Minuten problemlos die S-Bahnhöfe Karow oder Buch. Von dort aus besteht der Anschluss zur S-Bahnlinie S2 mit der Sie in ca. 25 Minuten direkt ins Berliner Zentrum gelangen. Aber auch über die Autobahn haben Sie eine sehr gute Anbindung zur Innenstadt. In nur ca. 7 km erreichen Sie sowohl über den OT Schönerlinde als auch den OT Heinersdorf die Autobahn A114 in beide Richtigung. Von dort aus besteht nach ca. 3 km weiterer Anschluss zum Berliner Ring.

??????? ???????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
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.

???????? ??????????: 25071039I - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

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

Ulf Sobeck

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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