

Berlin / Heinersdorf

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

Objektnummer: 25071035



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 806 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25071035   |
| Wohnfläche   | ca. 84 m²  |
| Dachform     | Pulldach   |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1934       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 449.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1992                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 245.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2034      | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1934              |

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



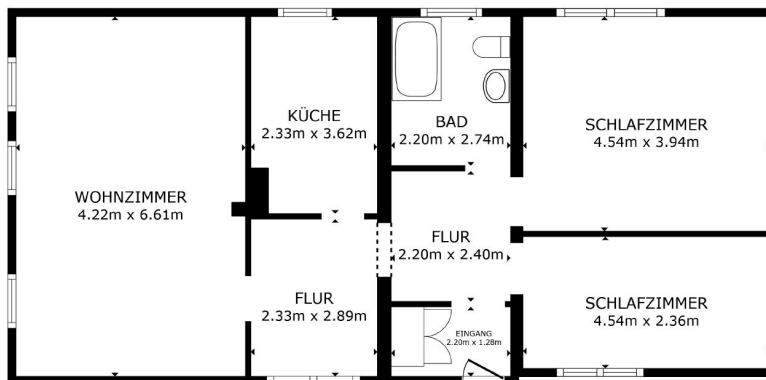
Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25071035 - 13089 Berlin / Heinersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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