

Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

# Ein Platz an der Sonne -familienfreundliches Reihenmittelhaus mit 4 Zimmern, Garten und Stellplatz

???????? ??????????: 25071011



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

???? ??????: 563.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 194 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

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

???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071011	????? ???????	563.000 EUR
????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	2000	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	68.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	05.03.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	B
????? ????????????	?????????????????	?????????????????	
	????????? ????????????	???????????????	
	???????????????	????? ??????????????	2000
	???????????????	?????????? ?? ??	
	???????????????	???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

?? ????????





???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)





???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

?? ?????????

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](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)





???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

?? ?????????







**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



??????? ???????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

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

Angeboten wird ein sehr gepflegtes Reihenmittelhaus, das sich mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung präsentiert und genügend Platz für neue Wohnideen für die junge Familie oder dem Paar mit Platzanspruch bietet. Über den überdachten Hauseingang gelangen Sie von der geräumigen Eingangsdiele vorbei am Gäste-WC direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Übergang in die separate Küche, die 2015 mit einer neuen Einbauküche optimiert wurde und über einen Sitzbereich verfügt. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich gewähren einen herrlichen Blick in den pflegeleicht angelegten Garten und bieten zudem Zugang auf die süd-westlich ausgerichtete Terrasse. Über eine hochwertige Granittreppe im Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss. Hier eröffnet sich ein optimal geschnittener Wohnbereich, der sich in zwei Zimmer, wie Schlafzimmer und derzeitiges Arbeitszimmer sowie Dusch-/Wannenbad aufteilt. Das Dusch- und Wannenbad ist modern gefliest und präsentiert sich mit einer hochwertigen und komfortablen Ausstattung und viel Tageslicht. Das wohnlich ausgebaute sowie beheizte Dachstudio mit optimal platzierten Dachfenstern erreichen Sie über die weiterführende Treppe vom Obergeschoss. Dort haben Sie viele weitere Nutzungsmöglichkeiten. Der vom Dachgeschoss begehbbare Spitzboden kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden. Das Kellergeschoss ist über das Treppenhaus zu erreichen und bietet Platz für Arbeit, Hobby oder auch Abstellmöglichkeit. Das Haus ist nach WEG geteilt, es gibt eine gemeinschaftlich verwaltete Anwohnerstraße sowie ein Blockheizkraftwerk zur Wärmeversorgung aller Anwohner im Musikeviertel. Ein Haus, das alle Vorzüge modernen Wohnens bietet und beste Voraussetzungen für ein harmonisches miteinander Wohnen bietet. Ein PKW-Außenstellplatz rundet das Gesamtangebot ab. Lassen Sie sich von der Individualität, der ruhigen Lage sowie des schönen Gartens überzeugen und vereinbaren einen Termin mit uns.



??????? ???????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

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

- gepflegtes Reihenmittelhaus
- massiver Bau aus Betonfertigteilen
- Terrassenfenster inkl. neuem Gardinensystem und Verschlussicherung
- massive Betontreppe tlw. mit Granit belegt
- elektr. Außenjalousien im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Geräten von 2015 mit Neff-Geräten  
(Geschirrspüler, Mikrowelle, Backofen)
- neuer Fassadenanstrich 2018
- Steinterrasse mit Naturstein mit Süd-West-Ausrichtung
- elektrisch bedienbare Markise 2013
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne inkl. Handtuchheizkörper
- hochwertige Badmöbel
- Gäste-WC
- geräumiger Keller inkl. Waschmaschinenanschluss
- Außenstellplatz
- Medien, Internet, Kabelanschluss
- 260,- € monatliches Hausgeld
- zusätzlicher Instandhaltungsbeitrag für die gemeinschaftliche Straße

???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

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

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer traumhaft ruhigen und doch zentralen Lage mit überwiegender Reihenhausbauung und Einfamilienhäusern in Französisch-Buchholz, einem Ortsteil von Berlin-Pankow. Es besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt steht Ihnen die TRAM 50 zur Verfügung, die fußläufig in ca. 5-10 Minuten erreichbar ist und Sie in nur ca. 15 Min. zum S- und U-Bahnhof Pankow bringt. Über die S- und U-Bahn erschlossen sind das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und West. Der ebenfalls mit der Tram gut erreichbare S-Bahnhof Pankow- Heinersdorf (/S2, S26 und S8) bietet eine weitere Anschlussmöglichkeit an das Berliner S-Bahn Netz. Auch die A 114 mit Anschluss zum Berliner Ring ist nur ca. 5 Autominuten entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen jeglicher Art sowie Schulen und Kitas befinden sich in naher Umgebung. Der Bezirk Pankow zählt mit zu den beliebtesten Bezirken mit größter Zuwachsrate. Ausgedehnte Grünflächen wie, der Brosepark, der Bürgerpark und der Schlosspark des Schlosses Schönhausen sowie die Schönholzer Heide sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv.

???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035.  
 Endenergieverbrauch beträgt 68.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 25071011 - 13127 Berlin - Pankow – Französisch Buchholz

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

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 ?????????? - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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