

Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung in sehr gepflegtem Zustand mit Süd-Balkon

Número da propriedade: 24071071B



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

PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 76,04 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24071071B	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 76,04 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2021
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1994	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.05.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



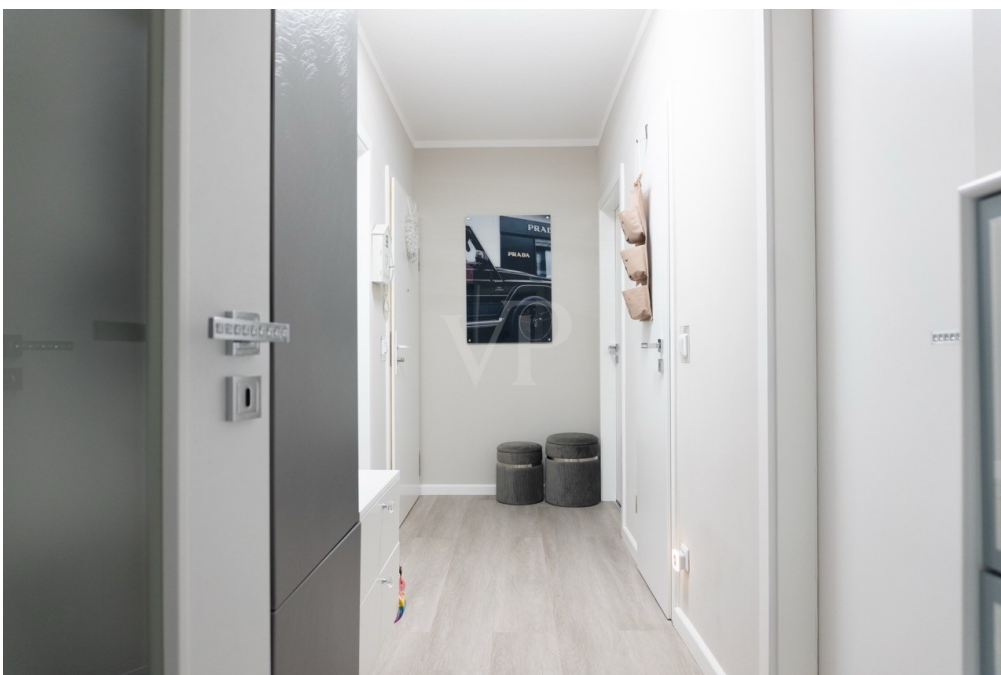
Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

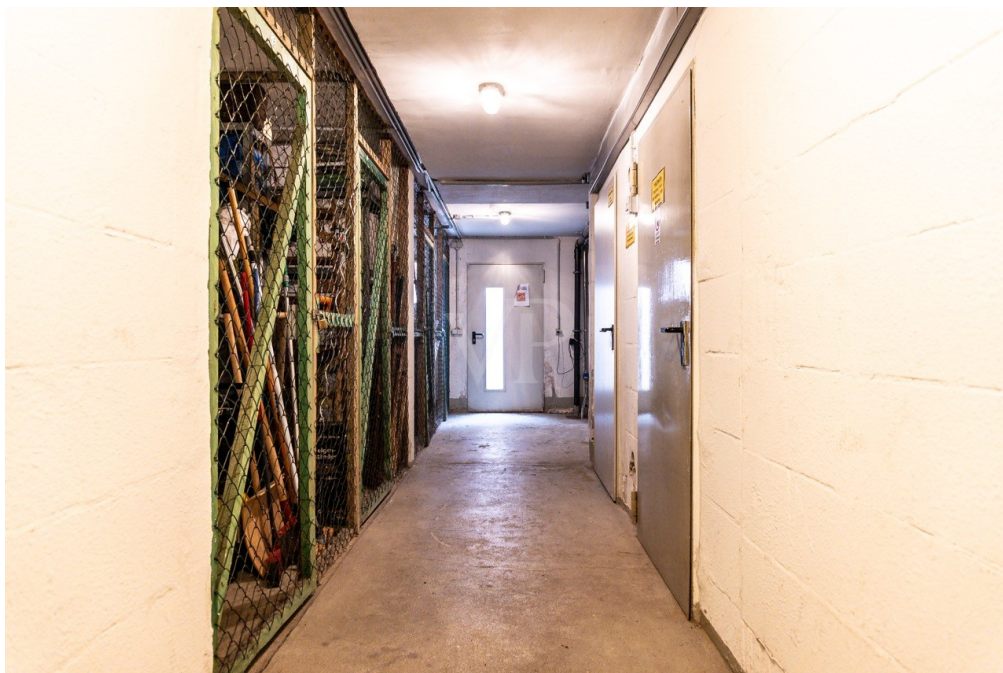


Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

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

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-100  
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

Spandau Prenzlauer Berg  
**Berlin**  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Uma primeira impressão

Diese helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung in einer sehr gepflegten Wohnanlage im nordischen Stil aus dem Jahre 1994 erstreckt sich über großzügige ca. 77 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses. Sie wurde im Jahre 2021 vollständig renoviert, mit neuen Fußböden versehen inkl. einer kompletten Badsanierung sowie dem Einbau einer neuen Küche. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine geräumige Diele, die alle Zimmer erschließt. Zur linken Seite befindet sich das ca. 12 m<sup>2</sup> große Arbeitszimmer/Kinderzimmer. Es bietet eine freundliche Atmosphäre mit reichlich Tageslicht. Es folgt das stilvolle, im Jahre 2021 komplett sanierte Bad. Mit strahlenden, großflächigen neuen Fliesen, einer Badewanne und einer Fußbodenheizung sowie der dort platzierten Waschmaschine bietet dieses Bad wahren Wohnkomfort. Mit einer Größe von fast 30 m<sup>2</sup> bildet der Wohnbereich, der durch große Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum Balkon bietet, den Lebensmittelpunkt Ihres neuen Domizils. Am Essbereich angrenzend öffnet sich die Tageslichtküche mit moderner Einbauküche inkl. Markengeräten, großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum. Die Küche ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, offen gestaltet und schließt direkt an das Wohnzimmer an. Das vom Flur erreichbare Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die Ausstattung der Wohnung umfasst eine hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten, eine Wannen-Dusche im geräumigen, gefliesten Badezimmer, Vinyl- und Fliesenböden in der gesamten Wohnung, doppelverglaste Holzfenster sowie teilweise sanierte Kunststoff-Doppelfenster. Der Balkon bietet einen entspannten Blick ins Grüne. Ein Frestellplatz für Ihr Fahrzeug, ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum, eine Gegensprechanlage und ein 1000 Mbit/s Internetanschluss über Kabel runden das Angebot ab.

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Detalhes do equipamento

Wohnungsausstattung:

- neuwertige, hochwertige Marken-Einbauküche
- Bad mit Wannen-Dusche
- Vinyl-Laminatböden und Fliesen
- Doppelverglaste Holzfenster (teils Kunststoff-Doppelfenster, saniert)
- Süd-Balkon
- Gegensprechanlage
- 1000 Mbit/s Internet über Kabelanschluss

zusätzliche Ausstattung:

- Frestellplatz für das Auto
- eigenes Kellerabteil
- zusätzlicher Trockenraum

Letzte große Sanierung (2021):

- Erneuerung des Fußbodens inklusive Trittschalldämmung
- Strangsanierung
- Fußbodenheizung und neue Fliesen in der Küche
- Fußbodenheizung und neue Fliesen im Bad
- neue Fliesen und Küchenelektrik in der Küche
- Vinyl-Laminat verlegt
- Plissees installiert
- hochwertige Heizkörperverkleidungen

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Tudo sobre a localização

Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Er befindet sich im Nord-Osten Berlins und wird im Norden begrenzt durch die Ortsteile Malchow, Wartenberg, Falkenberg und im Westen durch Weißensee. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen am Oranke- und Obersee mit dem traditionsreichen Strandbad und dem dortigen historischen Villenviertel sowie das umfangreiche ca. 24 ha große Naturschutzgebiet „Fauler See“ machen Alt-Hohenschönhausen zu einem idyllischen Wohnquartier. Naturnaher Wald zum Spazieren und Joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Lindencenter mit Bibliothek und dem Multiplex-Kinocenter und das Hansa-Center sind ebenfalls gut zu erreichen. Die kiezartige Atmosphäre am Storchenhof mit Gastronomie, dem Postamt und dem Kaufland erreichen Sie fußläufig. Kindergärten und diverse Schulen aller Altersklassen bieten besonders Familien ein ideales Wohnumfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Mit den Straßenbahnlinien M4, M5, M17, 27 und M13 sowie den Buslinien 256 und N56 gelangen Sie schnell in das Zentrum der Stadt oder in die umliegenden Bezirke. Die nächstgelegene S-Bahn-Station „Gehrenseestraße“ (S5, S75) sorgt für eine schnelle Verbindung in entfernter Stadtgebiete. Auch Autofahrer profitieren von einer guten Verkehrsanbindung, sowohl zur Berliner Innenstadt als auch zu den wichtigen Autobahnen A114 und A10. Diese Lage kombiniert das ruhige, grüne Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet somit ein ideales Umfeld für Familien, Paare und Berufstätige, die die Vorzüge der Stadt und die Nähe zur Natur gleichermaßen schätzen.



Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Número da propriedade: 24071071B - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin - 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)