Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen

# Luxuriöse Stadtvilla mit viel Platz für die große Familie auf sonnigem Grundstück!

***Objektnummer: 25071070***

**KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 575 m²**

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25071070 |
| Wohnfläche | ca. 240 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2018 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.300.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 50 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 21.06.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 54.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2018 |

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Ein erster Eindruck

**Diese sehr gepflegte Stadtvilla aus dem Jahr 2018 bietet hochwertige Bauausführung und eine liebevolle Gestaltung bis ins kleinste Detail. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 575 m² bietet diese Immobilie großzügig Platz zum Wohnen und Arbeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und Gartenzugang bildet das Herzstück des Hauses. Der gallerieartige Eingangsbereich und die extra hohen Decken verleihen dem Haus ein luftiges Raumgefühl. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer und der Essbereich mit offener Luxusküche sind mit einem durchgehenden Echtholz-Eichenparkett im edlen Fischgrätenmuster ausgestattet. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Bereichen. Besonders hervorstechend sind die einzigartigen angefertigten Einbaumöbel und Türen sowie die Einzelanfertigung der Eingangstür von Pirnar. Die Treppen wurden mit Eichenparkett verkleidet und bilden einen attraktiven Blickfang.**
**Die Einbauküche aus edlem indischen Apfelbaum bietet zusätzlich zu großzügigem Raumangebot einen extra Abstellraum. Ein verfliester Kaminofen im Designerwohnzimmer kreiert eine gemütliche Atmosphäre. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem separatem Ankleidezimmer und einem eigenem Luxusbadezimmer ausgestattet. Das tageslicht Dusch- und Dusch-/Wannenbadezimmer mit bodengleicher beleuchteter Regenwalddusche und exklusiven Versace Keramikfliesen bietet ein raffiniertes Ambiente. Das Dachgeschoss des Hauses wurde in zwei Wohnbereiche aufgeteilt und bietet ein großes Maisonett-Arbeitszimmer mit Balkonzugang und extra Kaminofen. Dieser Wohnbereich kann leicht in einen separaten Wohnbereich umfunktioniert werden, da die Küchenanschlüsse bereits vorbereitet sind.**
**Die Immobilie verfügt über eine Vielzahl an weiteren hochwertigen Ausstattungen wie z.B. bodentiefe Fenster mit Sicherheitsschlössern, elektrische Jalousien, Klimaanlage, Smartes Videokamerasystem, Gasheizung mit kombinierter Solarthermie auf dem Dach, Garage mit Gründach, Terrasse mit Sonnensegel, Balkon mit Südwestausrichtung sowie eine Zaunanlage mit elektrisch betriebener Toreinfahrt.**
**Das Haus bietet eine Garage mit Gründach sowie zwei Aussenparkplätze und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Hier können Sie die Sonne genießen und den Alltag hinter sich lassen.**

**Ein wahrhaft großzügiges und luxuriöses Einfamilienhaus mit besonderen Highlights, dass Sie unbedingt besichtigen sollten!**

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Ausstattung und Details

- qualitatv hochwertige Bauausführung mit Liebe zum Detail
- ca. 240 m² Wohnfläche sind ohne größerer Umbaumaßnahmen auf ca. 290 m² Wohnflächer erweiterbar
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und Gartenzugang
- Entreé mit gallerieartigem Eingangsbereich und extra hohen Decken
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich und offener Luxusküche
- durchgehendes Echtholz-Eichenparkett im Fischgrätenmuster
- Fußbodenheizung in allen Bereichen
- extra hohe Decken
- diverse extra angefertigte Einbaumöbel und Türen
- Einzelanfertigung der Eingangstür von Pirnar
- Treppen mit Eichenparkett
- Einbauküche aus edlem indischen Apfelbaum mit extra Abstellraum
- verfliester Kaminofen im Designerwohnzimmer
- Master-Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer und eigenem Luxusbadezimmer
- tageslicht Dusch- und Dusch-/Wannenbadezimmer mit bodengleicher beleuchteter Regenwalddusche und exklusive Versace Keramikfliesen
- raffiniert ausgebautes Dachgeschoss in zwei Wohnbereich aufgeteilt
- obere Ebene als separater Wohnbereich umfunktinierbar (Küchenanschlüsse vorbereitet)
- großes Maisonett-Arbeitszimmer mit Balkonzugang und extra Kaminofen
- bodentiefe dreifach verglaste Fenster mit Sicherheitsschlössern
- elektrische Jalousien
- Klimaanlage
- Smartes Videokamerasystem
- Gasheizung mit kombinierter Solarthermie auf dem Dach
- Garage mit Gründach
- liebevoll angelegter Garten mit Gewächshaus
- Terrasse mit Sonnensegel
- Balkon mit Südwestausrichtung
- Zaunanlage mit elektrisch betrieberner Toreinfahrt

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Alles zum Standort

**Alt-Hohenschönhausen gehört zum Bezirk Pankow und wird im Nordwesten von Weißensee, im Nordosten von Neu-Hohenschönhausen und im Osten (Indira-Gandhi-Straße) von Lichtenberg begrenzt. Zudem ist Alt-Hohenschönhausen ein architektonisches Patchwork Gebilde, das neben Platten- und Siedlungsbauten auch zahlreiche Ein- ud Zweifamilienhausbereiche zu bieten hat.**

**Am östlichen Rand Alt-Hohenschönhausens liegt das Quartier "Gartenstadt". Hier, angrenzend an den S-Bahnhof Gehrenseestraße (S 75), wurden in lockerer und begrünter Bauweise vornehmlich Einfamilienhäuser gebaut.**

**Als Einkaufsmöglichkeit für alles was benötigt wird, bietet sich das nahegelegene StorchenCenter an, sowie diverse Supermärkte, die fußläufig zu erreichen sind.**

**Der Individualverkehr konzentriert sich in Alt-Hohenschönhausen vor allem im Ortskern. Hier sind Hauptstraße, Konrad-Wolf-Straße und Rhinstraße die wichtigsten Verkehrswege. Sie haben fünf Straßenbahn- und zwei Buslinien sowie den naheliegende S-Bahnhof Gehrenseestraße zur Verfügung .**

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Weitere Informationen

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 21.6.2033.**
**Endenergiebedarf beträgt 54.40 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.**
**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.**

**Objektnummer: 25071070 - 13053 Berlin - Lichtenberg – Alt-Hohenschönhausen**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ulf Sobeck**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**