

Berlin – Französisch Buchholz

# Charmantes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25071007



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

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 69,37 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 702 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071007	????? ???????	385.000 EUR
????????????	ca. 69,37 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????? Mansard	????????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3		
????????????			
????????????	2		
????? ??????????????	1933	????? ???????????????	2020
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????
		????????????????	
		?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	351.02 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.03.2035	????????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1933

???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????



???????? ????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ????????



???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????





???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????





???????? ?????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Berliner Ortsteil Französisch Buchholz. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine bewohnbare Fläche von insgesamt ca. 102,90 m<sup>2</sup>, davon ca. 69,37 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). Das Haus verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet eine funktionale Raumstruktur mit insgesamt (hier Zimmeranzahl) Zimmern sowie zwei Tageslichtbädern. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, eine abgeschlossene Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit einer ebenerdigen Dusche sowie ein Flur. Das Obergeschoss umfasst ein weiteres Schlafzimmer, ein zweites Badezimmer mit Dusche und einen großen Hauptraum. Die Raumaufteilung erlaubt sowohl klassische als auch flexible Wohnkonzepte, beispielsweise für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen mit Platzbedarf. Die Ausstattung ist überwiegend einfach. Das Haus wurde in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig instand gehalten. Die im Jahr 2020 erneuerte Gas-Brennwerttherme von Junkers sowie die bereits vorhandene Fußbodenheizung bieten eine moderne Grundlage für die weitere energetische Optimierung. Fenster mit elektrischen Rollläden sowie ein vollständig erschlossenes Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) sind ebenfalls vorhanden. Eine umfangreiche Sanierung erfolgte im Jahr 2008. Dabei wurden unter anderem Fußböden, Elektrik, Innenwände, Fenster, Türen, Heizungsleitungen und die Treppe zum Obergeschoss erneuert. Weitere Maßnahmen in den Jahren 1996 bis 2012 umfassten unter anderem den Gasanschluss, die Dacherneuerung und die Fassadensanierung. Der Außenbereich ist strukturiert angelegt und umfasst eine Terrasse mit Überdachung, einen gepflegten Garten mit Baumbestand sowie einen zusätzlichen Geräteschuppen. Das Grundstück ist ringsum eingezäunt und bietet einen guten Sichtschutz. Insgesamt eignet sich diese Immobilie für Interessenten, die ein Eigenheim mit Potenzial in ruhiger Lage suchen und bereit sind, weitere Investitionen zur Anpassung an heutige Wohnansprüche vorzunehmen.

???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

- Heller Eingangsbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit großen Fenstern und Zugang zur Terrasse
- Überdachte Terrasse mit Blick in den Garten
- Separate Küche mit Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Obergeschoss ausgebaut
- Teilweise elektrische Rollläden an den Fenstern
- Großzügiger Garten
- Geräteschuppen im hinteren Bereich
- Ruhige Wohnlage
- Garage

??????? ???????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

Französisch-Buchholz ist ein Ortsteil vom Bezirk Berlin-Pankow. Mit einer der größten Zuwachsraten zählt der Bezirk Pankow zu einem der beliebtesten Wohnräume in Berlin. Die gutbürgerliche Wohngegend im Norden von Berlin lädt mit seinen ausgedehnten Grünflächen, wie z.B. dem Brose-Park, dem Bürgerpark, dem Viktoria-Park, der Schönholzer Heide und dem Schlosspark mit dem Schloss Schönhausen und der Panke zum Flanieren ein. Der Bezirk Pankow verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. verschiedenen Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, mehreren Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Oberschulen, mehreren Kindertagesstätten und abwechslungsreichen kulturellen Angeboten. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt steht Ihnen die Straßenbahn M 50 zur Verfügung, die in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen ist. Diese bringt Sie in nur ca. 20 Minuten zum S- und U-Bahnhof Pankow. Über die dort fahrenden S-Bahn-Linien S2, S8 und S9, sowie über die U-Bahn-Linie U2 erreichen Sie bequem jedes Ziel in Berlin. Von hier aus besteht auch eine direkte Verbindung zum Flughafen Schönefeld. Die in ca. 5 Autominuten zu erreichende A 114 bietet außerdem Anschluss an den Berliner Ring. Des Weiteren ist die Buslinie 50 fußläufig nur ca. 10 Minuten entfernt. Diese bringt Sie schnell in die City.

??????? ???????: 25071007 - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 351.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25071007 - 13127 Berlin – 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)