

Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

# Modernisiertes Einfamilienhaus sucht Familie

Objektnummer: 25071059



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

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 365 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

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

Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25071059                  |
| Wohnfläche   | ca. 123 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2007                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 675.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 21.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 03.11.2032             | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2007              |

Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote 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

**Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechend modernisierte Einfamilienhaus wurde 2003 in massiver Bauweise errichtet und zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 365 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Die familienfreundliche Raumaufteilung erlaubt flexible Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die lichtdurchfluteten Räume bieten eine angenehme Wohnatmosphäre, unterstützt durch die energieeffiziente Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme in allen Wohnbereichen sorgt.

Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zur großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, während der pflegeleichte Garten mit automatisierter Bewässerungsanlage kaum Aufwand erfordert und zugleich viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Im Zuge der jüngsten Modernisierung im Jahr 2024/25 wurden neue, dreifachverglaste Fenster eingebaut, die sowohl den Schallschutz als auch die Energieeffizienz deutlich verbessern. Die ebenfalls neue Luft-Wärme Pumpe sorgt für ein umweltbewusstes und kosteneffizientes Heizsystem.

Die Lage des Grundstücks zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenso wie Freizeit- und Erholungsangebote bequem zu erreichen. Dank der ruhigen Seitenstraße genießen Sie eine gelungene Verbindung zwischen stadtnaher Lage und entspanntem Wohnen.

Gerne senden wir Ihnen weiterführende Informationen zu oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin – erleben Sie vor Ort die besondere Wohnqualität dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## Ausstattung und Details

Massive Bauweise  
Familienfreundliche Aufteilung  
pflegeleichter Garten  
große Terrasse

neue Fenster dreifachverglast mit elektrischen Außenjalousien 2024  
Luft-Wärme Pumpe neu 2024  
automatisierte Bewässerungsanlage  
Fußbodenheizung  
Garage

**Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz**

## Alles zum Standort

Im Norden von Berlin-Pankow in Französisch-Buchholz gelegen, prägen Einfamilienhäuser das nahe Umfeld. Erholung finden Sie in den nahen Arkenbergen, dem Botanischen Volkspark Blankenfelde oder weitläufigen Landschaftsschutzgebieten in der unmittelbaren Umgebung. Verkehrstechnisch optimal gelegen, erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die BAB 114, die Sie stadteinwärts schnell über die Prenzlauer Allee in das Berliner Stadtzentrum bringt. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt steht Ihnen die TRAM 50 zur Verfügung, die fußläufig zu Fuß erreichbar ist. Diese bringt Sie in nur ca. 15 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. 3 Autominuten zu erreichende A 114 bietet außerdem Anschluss an den Berliner Ring. Mit einer der größten Zuwachsraten zählt der Bezirk Pankow zu einem der beliebtesten Wohnräume in Berlin.

**Objektnummer: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 21.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25071059 - 13127 Berlin-Pankow – Französisch Buchholz

## 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](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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