

Berlin – Wilhelmsruh

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit neuester Luftwärmetechnik

Objektnummer: 25071060



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

KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 420 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

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

Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25071060                   |
| Wohnfläche   | ca. 122,4 m <sup>2</sup>   |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 2                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2002                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 785.000 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, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 18.40 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 09.12.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2002           |

Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, das mit zeitgemäßem Komfort und anspruchsvoller Ausstattung überzeugt. Das im Jahr 2002 errichtete Architektenhaus präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2024 sowohl technisch als auch optisch auf einem modernen Stand. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die großzügige und helle Räume zu schätzen wissen.

Durch die massive Bauweise steht das Haus für Langlebigkeit und Energieeffizienz. Die aktuelle Technik einer Viessmann Luft-Wärmepumpe aus 2024 und der Photovoltaik Anlage mit 10KW Stromspeicher sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss für ein angenehmes Wohnklima und zeitgemäße, energiesparende Beheizung. Die geschickt angeordneten, großen Fensterflächen unterstützen den hellen Eindruck des gesamten Wohnambientes und erschaffen in jedem Raum eine freundliche Atmosphäre.

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses: Hier finden Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch den Kaminofen mit Wärmeverteilung eine behagliche Note erhält. Die Einbauküche der Firma Leicht steht Ihnen mit allen Einbaugeräten und viel Stauraum zur Verfügung – ideale Bedingungen, um kulinarische Ideen zu verwirklichen. Manuelle Jalousien im Erdgeschoss ermöglichen individuelle Lichtregulierung und bieten zusätzlich Schutz.

Im Obergeschoss stehen zwei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die beide flexibel nutzbar sind – sei es für die Familie, als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich bieten die weiteren Räume vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein gedämmter Spitzboden sorgt für weiteren Stauraum oder kann je nach Bedarf individuell genutzt werden.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, der durch ein Gartenhaus mit Entspannungsecke ergänzt wird. Hier können Sie in privater Atmosphäre verweilen und die Natur genießen. Den durchweg positiven Gesamteindruck bildet das überdachte Carport.

Ein Haus, das durch helle Räume, ein angenehmes Wohngefühl und hochwertige Ausstattung besticht. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses attraktive Angebot persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Ausstattung und Details

Schickes Architektenhaus  
Massive Bauweise  
Niedrigenergiehaus durch Luft-Wärmepumpentechnik von Viessmann 2024  
Photovoltaik Anlage mit 10KW Stromspeicher  
Vorbereitung Stromkabel für eine Wallbox  
Sehr helles Wohnambiente  
Gute Aufteilung der Zimmer  
Vier Zimmer  
Einbauküche der Firma Leicht  
Kaminofen mit Wärmeverteilung fürs Haus  
Fußbodenheizung im Erdgeschoss  
manuelle Jalousien im Erdgeschoss  
gedämmter Spitzboden  
Gartenhaus mit Entspannungsecke  
Carport  
S-Bahnhof Wilhelmsruh fußläufig erreichbar

Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Alles zum Standort

Das gepflegte Architektenhaus befindet sich im Ortsteil in Wilhelmsruh/Niederschönhausen in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Geprägt wird die Umgebung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegenen Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit. Dies sorgt für ein angenehmes und behagliches Wohngefühl.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Schönholzer Heide, der Garibalditeich, der Wilhelmsruher See und die Zingerwiesen. Sie lassen sich in kurzer Zeit zu Fuß erreichen und bieten reichlich Möglichkeiten, zur Erholung und Entspannung in der Freizeit.

Etwas weiter entfernt befindet sich der Schlosspark mit dem schönen Schloss Niederschönhausen und der Bürgerpark. Anliegend sind die Nordbezirke Waidmannslust und Hermsdorf mit dem Freizeitpark Lübars.

Die Infrastruktur ist sehr gut. In der näheren Umgebung befinden sich Grundschulen, Kindergärten, Kirchen, Parks und Sportanlagen, sowie reichlich Einkaufsmöglichkeiten. Zum einen ein Bäcker (der alles selber macht), ein Edeka Markt, die Post und andere kleine Läden zu denen man zu Fuß in ca. 10min gelangt. Ebenfalls in der Nähe befinden sich ein Ärzte- und Pflegezentrum, sowie zahlreiche Arzt- und Physiotherapiepraxen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch im Grünen und in der Stadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man ca. 30 min zum Alexanderplatz, mit dem Auto ca. 25min. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten.

Objektnummer: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 18.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

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: 25071060 - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## 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)