

Berlin / Pankow – Malchow

# Massive Doppelhaushälfte mit viel Platz und Potential

CODE DU BIEN: 25071046



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

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 959 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25071046                      |
| Surface habitable      | ca. 128 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4.5                           |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1939                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 525.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2019                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 110 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine           |

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.08.2034          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 150.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1939                      |

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## La propriété



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler**

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

**T.: 030 - 20 14 371 0**



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)



**CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow**

## Une première impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1939, bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 959 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und überzeugt durch ihre massive Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig – vor allem das Badezimmer sowie die Heizungsanlage bedürfen einer Modernisierung. Dennoch hat das Haus im Jahr 2019 bereits eine umfangreiche Maßnahme erfahren: Der Dachausbau wurde abgeschlossen, wodurch zusätzlicher Wohnraum im Obergeschoss entstanden ist.

Mit einer Gesamtanzahl von 4,5 Zimmern steht Ihnen und Ihrer Familie viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte zur Verfügung. Drei Schlafzimmer ermöglichen auch größeren Haushalten eine komfortable Unterbringung. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus Sie alle Wohnbereiche erreichen. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich und den Essplatz. Die funktionale Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen und bietet reichlich Stauraum sowie eine ansprechende Arbeitsfläche für die täglichen Kochaktivitäten.

Die zentrale Öl-Heizungsanlage versorgt das Haus mit Wärme, befindet sich jedoch – ähnlich wie das Badezimmer – in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung des Hauses entspricht insgesamt einem einfachen Standard, was Ihnen die Möglichkeit bietet, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und wertsteigernde Maßnahmen durchzuführen.

Das große Grundstück eröffnet viel Raum für Freizeit und Entspannung im Freien. Ob Gemüsebeet, großzügige Spielbereiche für Kinder oder eine Sitzgruppe: Hier können Sie Ihre Ideen realisieren. Die großzügige Garage mit Nebenglass eignet sich ideal für Ihr Fahrzeug und bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr. Ein weiteres Plus ist das Potenzial, welches diese Immobilie hinsichtlich Wohn- und Nutzfläche mit sich bringt. Das Nebenglass bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – vom Hobbyraum bis hin zur Werkstatt. Die bereits erfolgte Dachmodernisierung schafft eine solide Basis, auf der Sie weiter aufbauen können.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für handwerklich versierte Interessenten, die Freude daran haben, einem Haus neuen Glanz zu verleihen. Durch die Sanierung einzelner Bereiche und eine weitere Modernisierung lässt sich der Wert dieser Immobilie langfristig steigern.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## Détails des commodités

Doppelhaushälfte  
Massive Bauweise  
Viel Wohn- und Nutzfläche  
Idyllische Lage  
Großes Grundstück  
Viel Potential  
Einbauküche  
Große Garage mit Nebengelass  
Teilweise sanierungsbedürftig wie das Badezimmer und Heizung



CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## Tout sur l'emplacement

Berlin-Malchow ist ein Ortsteil im Bezirk Lichtenberg im Nordosten Berlins und gehört zu den eher ländlich geprägten Stadtteilen der Hauptstadt. Mit seiner vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte, ausgedehnten Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt Malchow einen Kontrast zur urbanen Verdichtung der Innenstadt dar und bietet zugleich naturnahes Wohnen im metropolitanen Umfeld.

Der Ortsteil liegt verkehrsgünstig zwischen den stark nachgefragten Stadtteilen Weißensee, Hohenschönhausen und dem benachbarten Pankow. Über die Bundesstraße B2 ist eine direkte Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Der öffentliche Nahverkehr ist aktuell vor allem durch Buslinien erschlossen, mittelfristig sind jedoch Verbesserungen im ÖPNV-Angebot im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanungen vorgesehen.

Berlin-Malchow zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit dörflichem Charakter aus. Die Bebauung ist überwiegend von Einfamilienhäusern, Höfen und Kleinsiedlungen geprägt. Die Umgebung ist besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt, was sich in einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt.

Ein besonderes Merkmal ist das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet Malchower Aue, das einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima leistet und vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit bietet. Zudem befindet sich im Ortsteil das Schul-Umwelt-Zentrum Berlin-Malchow, das eine besondere Bedeutung im Bereich Umweltbildung besitzt.

Insgesamt bietet Berlin-Malchow eine attraktive Mischung aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und ruhiger Lage mit Entwicklungspotenzial, insbesondere im Hinblick auf zukünftige städtebauliche Maßnahmen und infrastrukturelle Verbesserungen.

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 150.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

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 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.

CODE DU BIEN: 25071046 - 13088 Berlin / Pankow – Malchow

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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