

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin

Provisionsfrei: Eigenheim mit sonnigem Garten in Pankow – familienfreundlich, ruhig, citynah



Objekt-Nr. OM-414972

Doppelhaushälfte

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Kerstin & Daniel Engel

Nisblestr
13127 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1996	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	328,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	42,30 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Hell, freundlich und gepflegt – dieses Eigenheim bietet genau das, was viele suchen: Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl. In einer ruhigen, asphaltierten Nebenstraße gelegen, genießen Sie hier ein entspanntes Umfeld und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung nach Pankow und in die Berliner City. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Parksituation direkt vor der Haustür ist stressfrei und alltagstauglich – ein echter Pluspunkt in Berlin.

Helle, funktionale Räume

Auf ca. 105 m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer auf drei Ebenen:

- ✓ Lichtdurchflutete Räume durch Ost- und Südausrichtung
- ✓ Durchdachter Grundriss für komfortables Wohnen
- ✓ Gepflegter Zustand und bezugsfertig, Gestaltung nach eigenen Vorstellungen

Südgarten – Rückzugsort & Spielwiese

Das ca. 328 m² große Südgrundstück bietet Sonne, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- ✓ Überdachte Terrasse mit ca. 21 m²
- ✓ Feuerecke mit massiver Sitzbank für entspannte Abende
- ✓ Großer Schuppen sowie zusätzlicher Unterstand für Fahrräder und Gartengeräte
- ✓ 11.000-Liter-Regenwasserzisterne plus Frischwasseranschluss
- ✓ Gepflegte, blickdichte Müllanlage (erneuert 2025)

Vollkeller – zusätzlicher Raum für Alltag und Freizeit

Der ca. 42 m² große Vollkeller erweitert das Platzangebot sinnvoll:

- ✓ Zwei voll nutzbare Räume, einer davon beheizbar
- ✓ Geeignet für Hobby, Homeoffice, Gäste oder Vorrat
- ✓ Waschmaschinenanschluss und Starkstrom vorhanden

Modernisierungen & Ausstattung

- ✓ Einbauküche, Fliesen und Sanitärobjekte (2019/2020)
- ✓ Badezimmer und Gäste-WC vollständig saniert inkl. Leitungen (2022)
- ✓ Massive Innenwände mit sehr guter Schall- und Wärmedämmung
- ✓ Einbruchhemmende Fenster im Erdgeschoss
- ✓ Ausgebautes Dachgeschoss mit Innendämmung
- ✓ Glasfaserinternet ab Frühjahr 2026 verfügbar
- ✓ Neue Heizungsanlage

Energie & Technik – effizient und zukunftssicher

- ✓ Öl-Brennwertheizung (2022) mit 3.000-Liter-Tank

- ✓ Sehr niedrige Heizkosten: ca. 600–700 € jährlich
- ✓ PV-Heizstab zur Warmwasserunterstützung
- ✓ 800-W-Balkonkraftwerk
- ✓ Hydraulischer Abgleich, neue Heizkörper und Spezialthermostate
- ✓ Energieeffizienzklasse B

Verkauf & Übergabe

- ✓ Privatverkauf provisionsfrei über Notar
- ✓ Zeitnahe Beurkundung möglich
- ✓ Kaufpreiszahlung und Einzug im Sommer 2026

Ausstattung

Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Die Küche wurde erneuert, ebenso Bad und Gäste-WC. Auch die Heizungsanlage wurde in den letzten Jahren ausgetauscht. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, der eine Nutzung ohne kurzfristigen Handlungsdruck ermöglicht. Die Immobilie Teil eines Quadrantenhaus. Die Nutzung ist vollständig eigenständig organisiert: Es bestehen keine gemeinschaftlichen Kosten, keine Hausverwaltung, keine Umlagen und keine gemeinsame Heizungs- oder Haustechnik.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Eigenheim liegt im grünen Ortsteil Französisch Buchholz, einem ruhigen und gewachsenen Wohnviertel mit viel Natur und angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und kleineren Wohnhäusern, wenig Verkehr und einer entspannten, familienfreundlichen Atmosphäre. Hier wohnt man ruhig und naturnah – und ist dennoch gut angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel und fußläufig erreichbar. Die BVG-Tramlinie M50 erreichen Sie über die Haltestellen Blankenfelder Straße (ca. 10 Gehminuten) oder Rosenthaler Straße (ca. 11 Gehminuten). Zusätzlich stehen die Buslinie 154 sowie die Nachtlinie N50 in etwa 6 Gehminuten Entfernung zur Verfügung und sorgen für eine zuverlässige Verbindung auch außerhalb der Hauptzeiten.

Die Nahversorgung ist vollständig und alltagstauglich organisiert. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kitas sowie Grund- und weiterführende Schulen, sowohl im Ortsteil selbst als auch in den angrenzenden Kiezen von Pankow. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar: Supermärkte, Discounter, Bio- und Drogeriemärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Post- und Bankfilialen. Ergänzt wird das Angebot durch Baumärkte, Garten- und Pflanzencenter, Tankstellen, Arztpraxen und lokale Dienstleister.

Für Erholung und Freizeit beginnt das Grün praktisch vor der Haustür. Feld- und Waldwege, Parks sowie weitere Natur- und Freizeitangebote liegen in direkter Umgebung und laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. Der Standort verbindet auf angenehme Weise ruhiges Wohnen, viel Natur und eine funktionierende Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Ruhe verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Terrasse

Exposé - Galerie



gemütliche Feuerecke



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Gerätehaus & Unterstand



Weg

Exposé - Galerie



Müllanlage



Garten

Exposé - Galerie



Windfang, Eingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur, Treppenhaus EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Exposé - Galerie



Treppenhaus



Galerie

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



Brennwertheizung

Exposé - Galerie



PV-Heizungsunterstützung



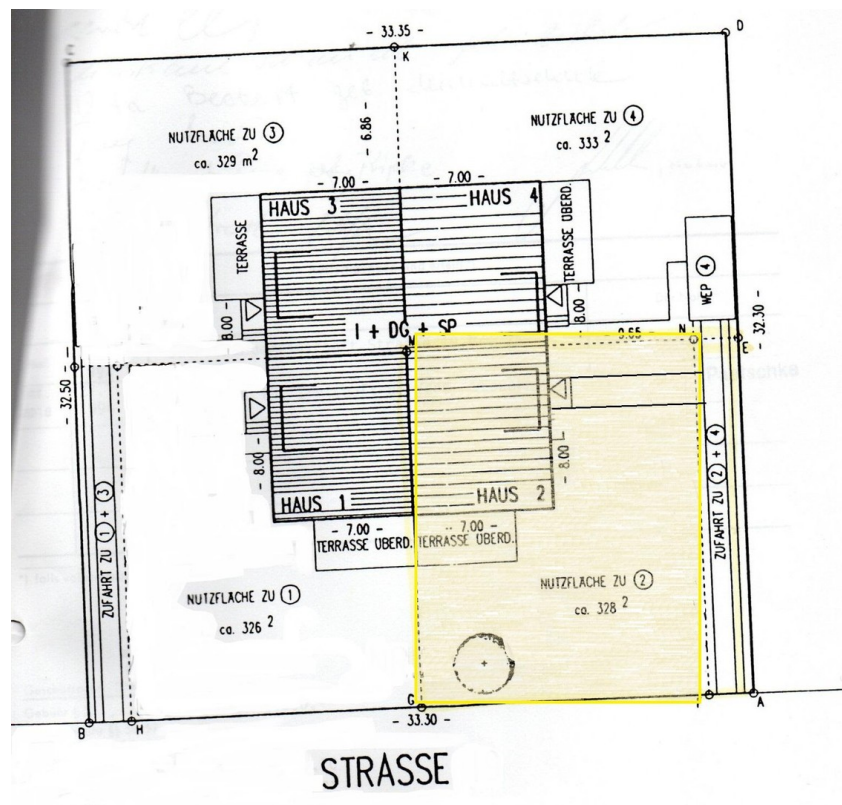
PV-Anlage, Heizung

Exposé - Galerie

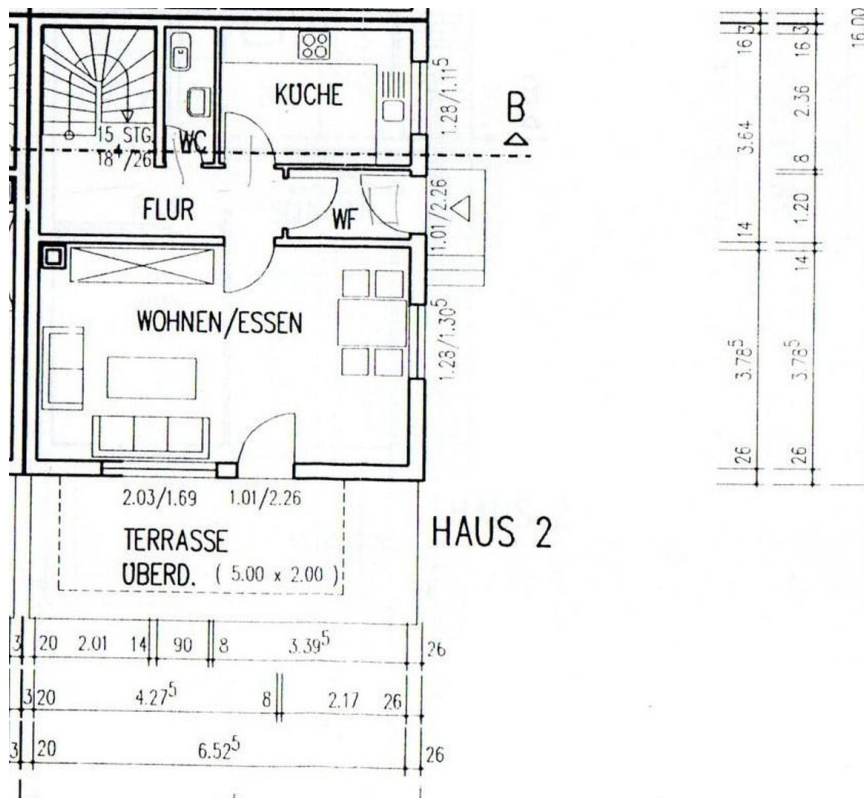


Starkstrom, Wallbox möglich

Exposé - Grundrisse

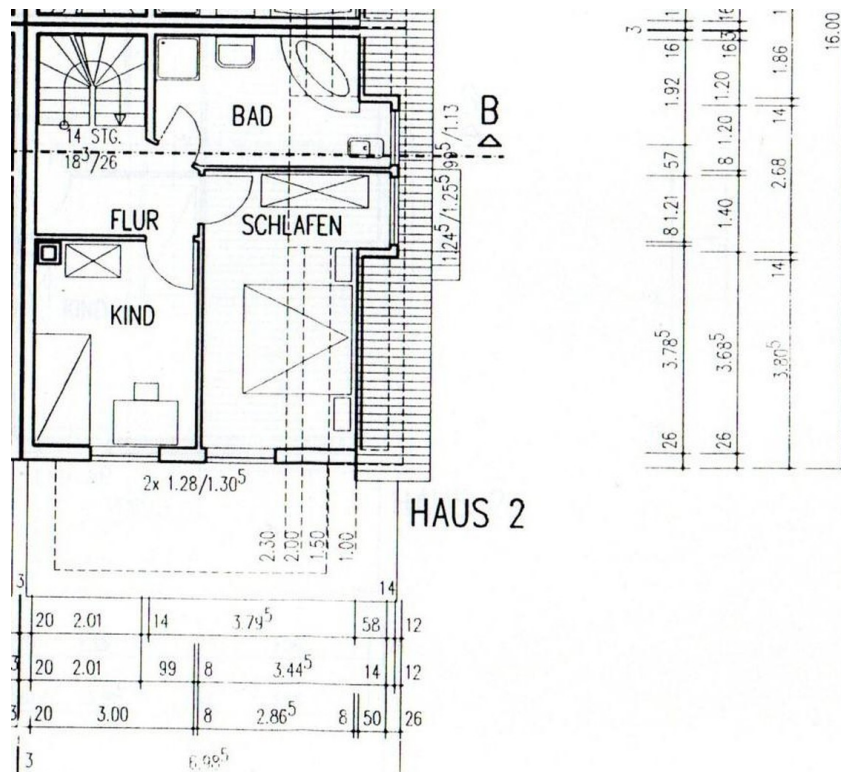


Grundstück

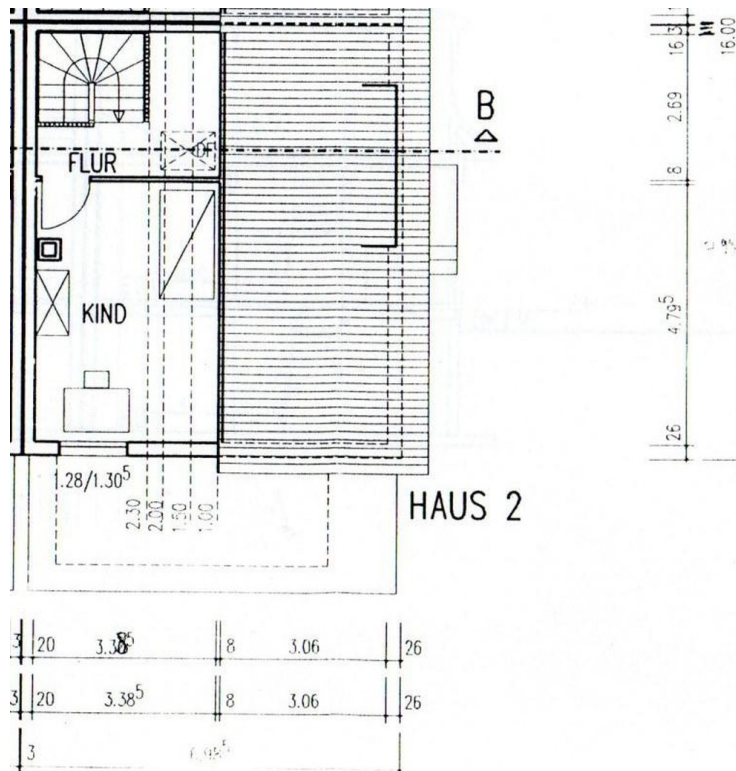


EG

Exposé - Grundrisse



OG



DG

Exposé - Grundrisse

