



Hochwertiges Einfamilienhaus in Französisch Buchholz
Mit Keller, Doppelgarage, modernen Bädern, Einbau-
küche, Wintergarten und separatem Appartement



Frau Jessica Franke
0173-375 79 60
anfrage@trendyimmo.de

Als Ihre Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus in Französisch Buchholz vorstellen dürfen.



trendy360°



Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen die Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang. Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!



bit.ly/tdy-efh-franzoesisch-buchholz





- 5 **trendyGründe**
- 6 **trendyFakten**
- 7 **trendyStatement**
- 8 **trendyHistorie**
- 10 **trendyGrundriss**
- 18 **trendyAusstattung**
- 27 **trendyGrundstück**
- 30 **trendyLage**
- 35 **trendyImmobilienverkauf**
- 36 **trendyKontakt**
- 37 **trendyAGB**

trendyGründe

- Wunderschönes, massiv gebautes Einfamilienhaus im Landhausstil ausgestattet
- Umfassende Modernisierungen zwischen 2013 und 2021
- Ausgewählte und zum Teil individuell angefertigte Materialien von Markenherstellern – z. B. Fliesen, Türen, Wintergarten, Wände, Fußbodenheizung usw.
- Ausgebauter Keller mit Spa-Vorbereitung (Sauna und Dusche), Heizung, gefliesten Böden usw.
- Doppelgarage mit viel Platz für Ihre Fahrzeuge und mit Stauraum
- Kleines Appartement zum Garten mit einem Zimmer, Bad und Flur (Hobbyräume)
- Viel Privatsphäre im nach Südwesten ausgerichteten Garten
- Liebevoll gepflegte und hübsch angelegte Grünanlagen
- Individuell angefertigter Wintergarten mit Seiten- und Oberlichtbeschattung
- Außerordentlich ruhige Lage an einer Anliegerstraße in Spazierdistanz zum Landschaftsschutzgebiet
- Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants in wenigen Minuten erreichbar

trendyFakten

Kaufpreis	799.000,00 €	Terrasse/Balkon	Wintergarten
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.	Parkmöglichkeiten	Doppelgarage, Stellplätze
Immobilientyp	Freistehendes Einfamilienhaus	Einbauküche	Ja
Postleitzahl	13127	Keller	Ja
Ort	Berlin	Baujahr	1994
Etagen	Zwei zzgl. Keller und Spitzboden	Sanierungen	2013-2021
Wohnfläche	103,46 m²	Heizungsart	Fußbodenheizung (EG, OG)
Wohn-/Nutzfläche	159,29 m²	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	580,00 m²	Energieklasse	E
Zimmer	4	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Schlafzimmer	3	Endenergiebedarf	132,8 kWh/(m²*a)
Bäder	2	Wissenswert	Bad und Hobbyraum am Garten

trendyStatement

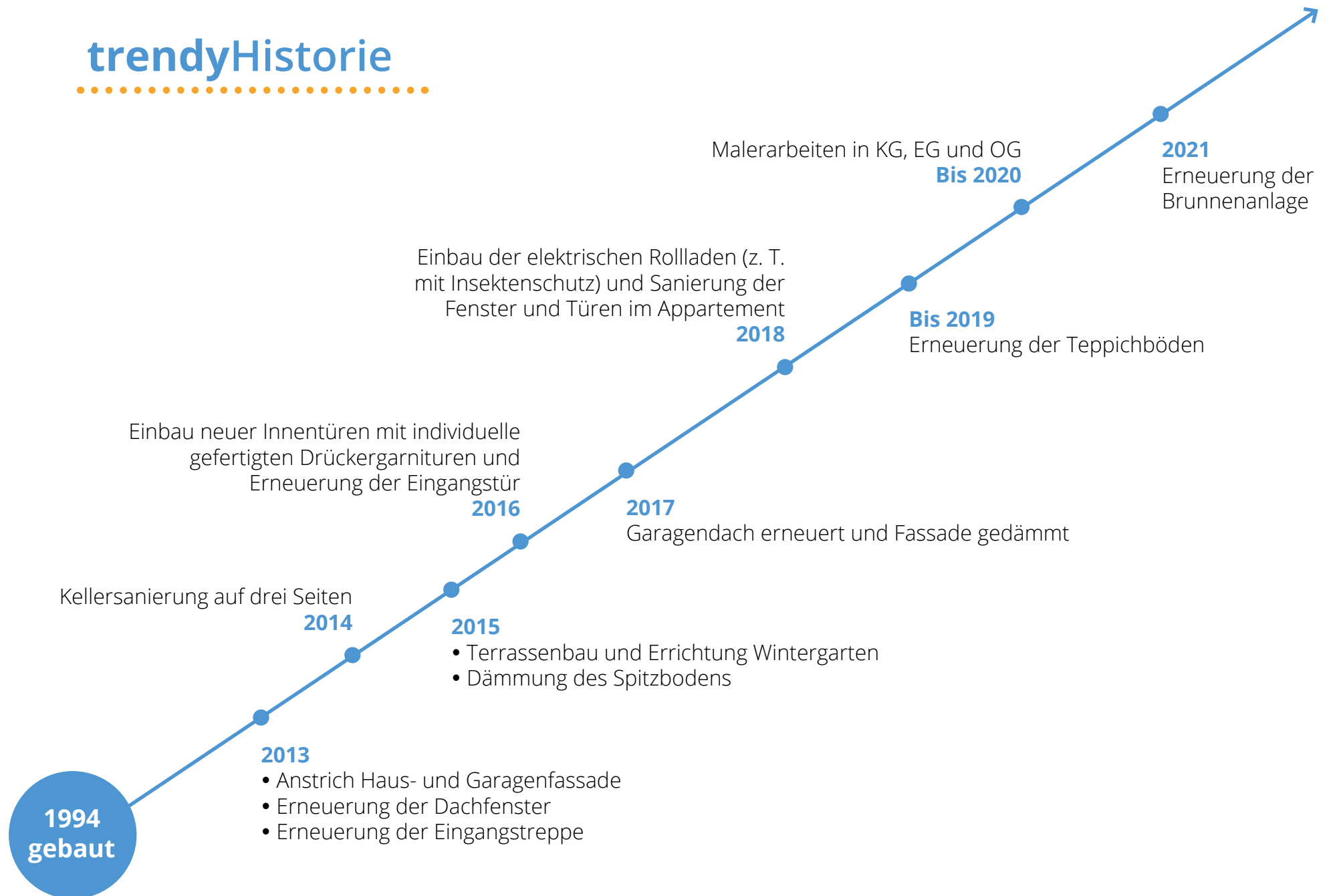
Das sehr stilvoll eingerichtete Einfamilienhaus im ruhigen Französisch Buchholz verfügt über einen wohnlichen Keller, eine große Doppelgarage und einen ausgebauten Spitzboden. Auf der Rückseite der Garage zum Garten hin wird ein Hobbyraum mit anliegendem Bad und kleinem Flur derzeit als Gäste-Appartement genutzt. Dieser ideal nach Südwesten hin ausgerichtete Garten bietet Ihnen entspannte Privatsphäre. Insbesondere die erhabene Terrasse mit Wintergarten wird Sie begeistern. Hier entspannen Sie zu jeder Tages- und Jahreszeit gemütlich mit einem guten Buch und/oder einem Glas Wein.

Besonders hochwertige Materialien, handverlesene Ausstattungselemente und warme Holztöne verleihen dem massiv gebauten Einfamilienhaus einen einzigartigen Charme. So wurde das gesamte Wohnhaus liebevoll in einem schlüssigen und malerischen Landhausstil ausgestattet, an dem sich das geneigte Auge nicht satt sehen kann. Beispielhaft seien die individuell angefertigten Drückergarnituren, die Kassetten-Türen, die Fliesen in Holzoptik, die Stuckelemente usw. genannt. Im ausgebauten Keller erwartet Sie außerdem ein Spa in spe. Die bereits vorbereiteten Anschlüsse warten sehnsüchtig darauf, an eine Sauna und eine Dusche angeschlossen zu werden.

Der Grundriss des Hauses zeigt sich effektiv und sinnvoll geplant, so dass Sie in dem Haus vier angenehm große Zimmer, zzgl. zur weiträumigen Küche, zum großzügigen Masterbad und zum praktischen Gäste-WC, genießen. Der Keller und der Stauraum im Spitzboden sorgen für viel Stauraum. Dadurch können Sie sich in den Zimmern auf das Wesentliche fokussieren und diese besonders wohnlich einrichten. Vorbehaltlich der statischen Umsetzbarkeit wäre es voraussichtlich möglich, das Wohnzimmer und das Schlafzimmer I oder auch das Wohnzimmer und die Küche zusammenzulegen, um einen größeren Wohnbereich zu schaffen.

Rund um das Haus erwartet Sie eine authentisch gewachsene Nachbarschaft. Nach und nach werden Bestandshäuser durch neue Wohngebäude ersetzt. Ihre Straße endet in einer Sackgasse, so dass Sie besonders ruhig wohnen. Das Hundeauslauf- und das Landschaftsschutzgebiet sind nur wenige hundert Meter von Ihrem Zuhause entfernt. Hier gehen Sie entspannt wandern, joggen oder erfreuen sich bei einem Spaziergang an der Natur. Entlang der Trift- und der Hauptstraße sowie deren Nebenstraßen sorgen Kitas, Schulen, Ärzte, Supermärkte, der 259er Bus, die Tram 50 usw. für kurze Wege und eine schnelle Anbindung.

trendyHistorie





trendyGrundriss

01	Wohnen	20,82 m²
02	Arbeiten/Schlafzimmer I	9,38 m²
03	Küche	11,75 m²
04	Diele	7,76 m²
05	Gäste-WC	2,01 m²
06	Terrasse (50% von 18,75 m²)	9,38 m²
Wohnfläche		61,10 m²
07	Garage	33,36 m²
08	Hobby	6,16 m²
09	Badezimmer	4,66 m²
10	Flur	2,28 m²
	Terrasse (50% von 18,75 m²)	9,38 m²
Wohn-/Nutzfläche		116,93 m²





Wohnen



Arbeiten/Schlafzimmer I



Küche



Wohnen



Gäste-WC



Diele



Hobbyraum Garage



Badezimmer Garage

01	Schlafen II	14,28 m ²
02	Schlafen III	11,45 m ²
03	Badezimmer	9,84 m ²
04	Flur	6,79 m ²
	Wohnfläche	42,36 m²





Schlafen II



Schlafen III



Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche



Ausgebauter Spitzboden

01	Keller I mit Spa-Vorbereitung	23,68 m²
02	Keller II	5,43 m²
03	Flur	9,06 m²
04	Heizungsraum	2,05 m²
05	Heizungsraum	8,47 m²
Nutzfläche		48,69 m²





Raum für Ihr Spa-Bad im Keller



Platz für Ihre Wohlfühl-Sauna



Lager und Flur



Treppe und Flur





trendyAusstattung

Appartement (Hobbyräume)

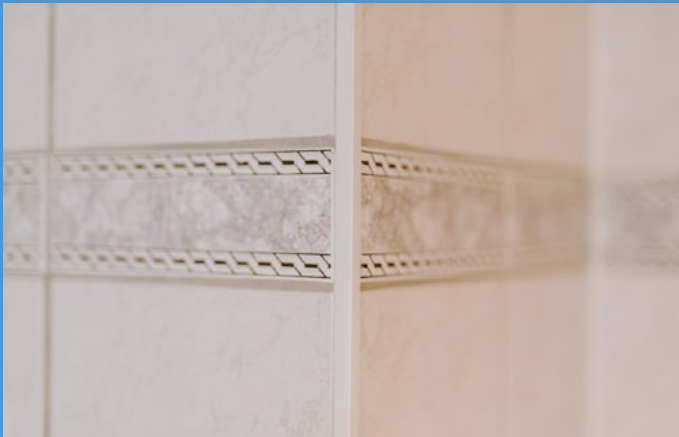
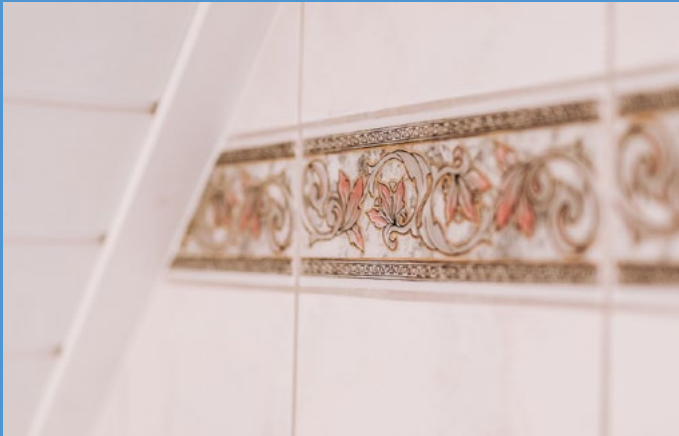
- Ein-Raum-Appartement mit Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC

Bäder

- Tageslicht-Gäste-WC mit Waschtisch und WC
- Tageslicht-Masterbad mit Eckbadewanne, großer Dusche, breitem Waschtisch, WC und Deckenspots
- Markenkeramik und -armaturen

Böden

- Mediterrane Fliesen: Diele, Flur, Keller
- Fliesen in Holzoptik: Wohnzimmer, Schlafzimmer I
- Fliesen: Küche, Terrasse, Keller
- Massivholz: Treppe mit Stahlgeländer
- Teppich: Schlafzimmer II und III





Deckenhöhen

- Appartement: ca. 237 cm
- Keller: ca. 200 cm
- Erdgeschoss: ca. 249 cm
- Obergeschoss: ca. 244 cm
- Garage: ca. 223 cm
- Spitzboden: bis ca. 160 cm

Fenster

- Doppelt verglaste Fenster
- Teilw. mit eingebauten Gazen
- Elektrische Rollläden in beiden Etagen

- Marmor- und Granitfensterbänke innen und außen
- Wintergarten mit Verschattung: Nordseite und oben
- VELUX Dachflächenfenster

Garage

- Doppelgarage mit direkter Zufahrt und automatischem Garagentor der Fa. Hörmann
- Zusätzliche Räume inkl. Bad - derzeit als Apartment genutzt
- Hochwertiges Aluminium-Dach
- Apartment vom Garten aus betretbar
- Klinkerverblendung zur Straße



Garten

- Geflieste und erhöhte Gartenterrasse ausgebaut als wundervoller Wintergarten
- Aluminiumbeschichteter Wintergarten mit Rundumblick in den grünen Südwest-Garten
- Doppelgarage mit Apartment im hinteren Bereich
- Gartenwasser über einen Gartenwasserbrunnen
- Gepflegte Hecken im Garten
- Umlaufender Sichtschutz im Südwestgarten für effektiven Schutz vor den Blicken der Nachbarn
- Garage mit separatem Zugang zum Garten
- Blumenbeet zur Grundstücksgrenze mit Sträuchern
- Pflegeleichte Rasenfläche

- Zaunanlage der Fa. Zaunkönig mit elektrischem Gartentor von Hörmann
- Sehr schön angelegter Vorgarten mit Laterne, gepflasterten Wegen und gepflegten Sträuchern

Heizung

- Fußbodenheizung im EG und OG
- Wandhängende Heizkörper im Keller und im Apartment in der Garage
- Ölheizungsanlage im Keller



Keller

- Drei Räume im Keller inkl. Heizungsanlage
- Sauna-Anschluss-Vorbereitung und Duschvorbereitung
- Geräumige Einbauschränke

Küche

- Separater Küchenraum
- Hochwertige Massivholz-Einbauküche (Eiche rustikal)
- Inkl. Herd, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühlschrank
- Teilweise Markengeräte von Miele und Alno
- Unterschränk- und Herdbeleuchtung

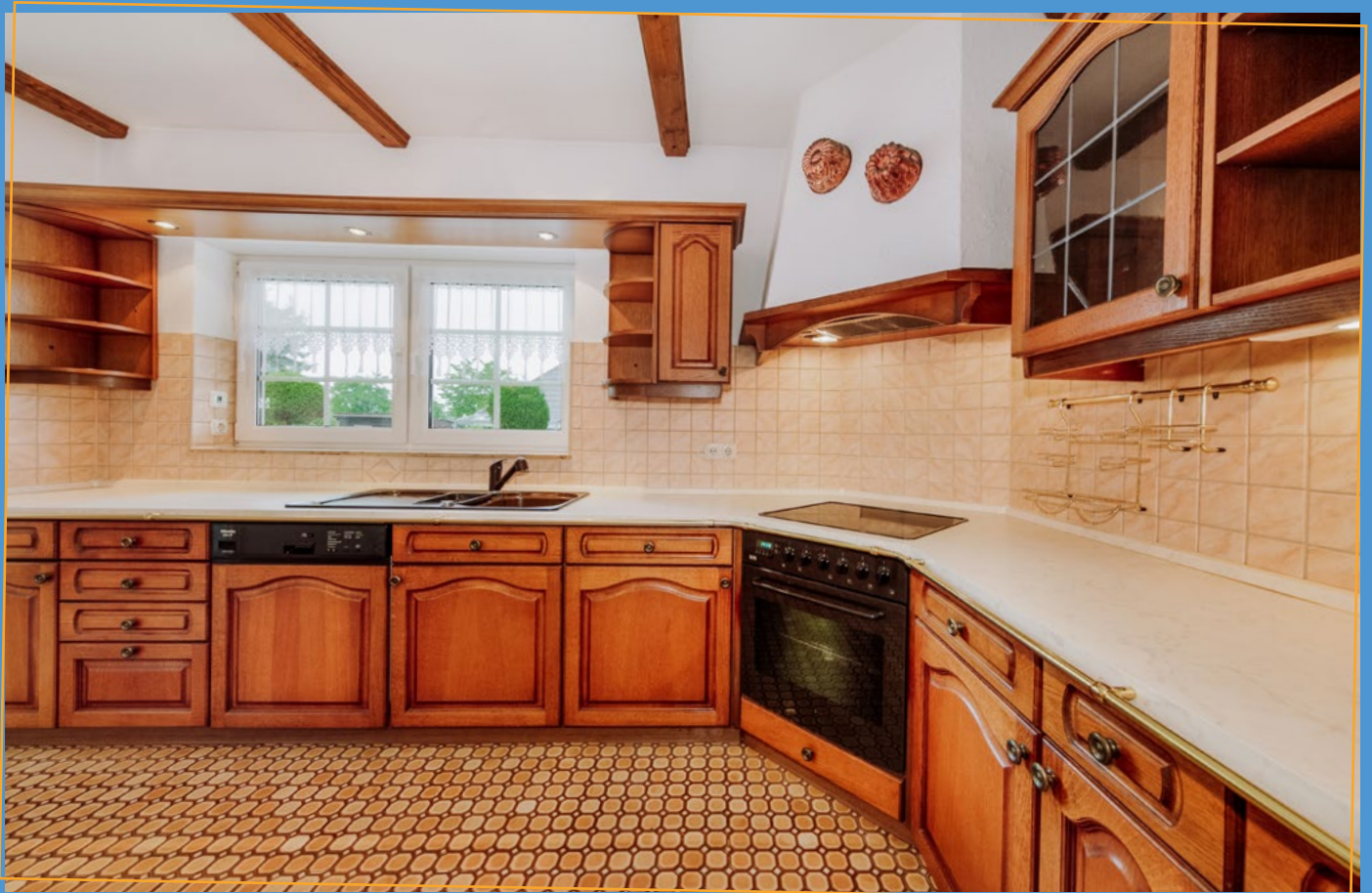


Stauraum

- Spitzboden mit rund 20 qm Lagerfläche
- Keller mit Lagerfläche und Einbauschränken
- Gedämmter Spitzboden

Türen

- Hochwertige Kassetten-Innentüren z. T. mit Glaseinsätzen
- Individuelle gefertigte Messing-Porzellan-Drückergarnituren im Landhausstil
- Moderner Hauseingang als Sicherheitstür mit Glaselement der Fa. Hörmann
- Schüco-Schiebetüren im Wintergarten





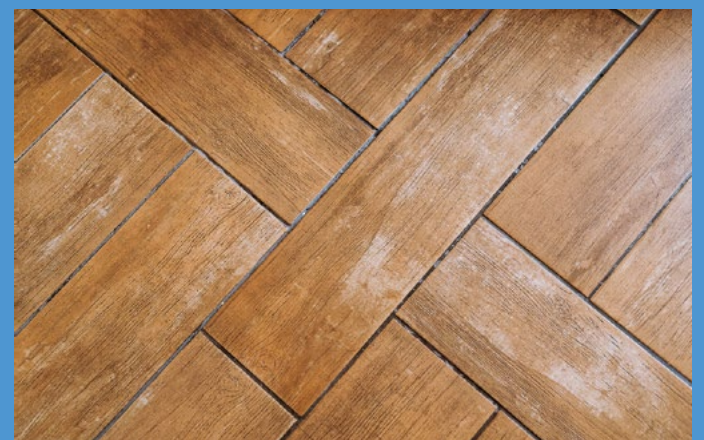
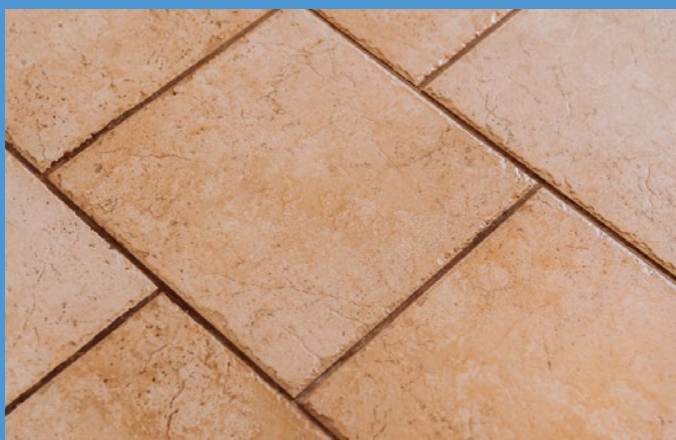
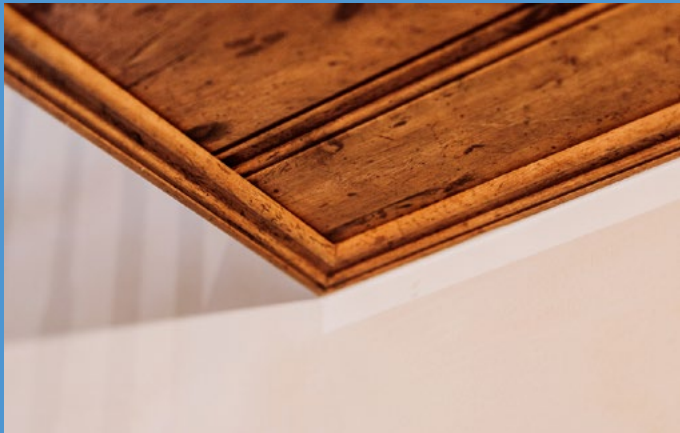
Wände und Decken

- Stilvolle und hochwertige Tapeten
- Ornamentband im Wohnzimmer
- Malervlies in der Diele und im Flur
- Raufasertapete in einem Schlafzimmer
- Holzpaneele in der Diele und im Flur



Weitere Details

- Kupfer-Dachrinnen
- Engobierte Tondachziegel
- Sichtbare Dachsparren
- Abwasser über eine Sammelgrube
- 25 Mbit-DSL-Leitung der Telekom möglich (oder LTE)







- 01 Elektrisches Zufahrtstor
- 02 Stellplätze
- 03 Doppelgarage
- 04 Gepflegter Vorgarten
- 05 Hauseingang
- 06 Terrasse mit Wintergarten
- 07 Eingang zum Appartement
- 08 Gartenfläche mit viel Privatsphäre

trendyGrundstück

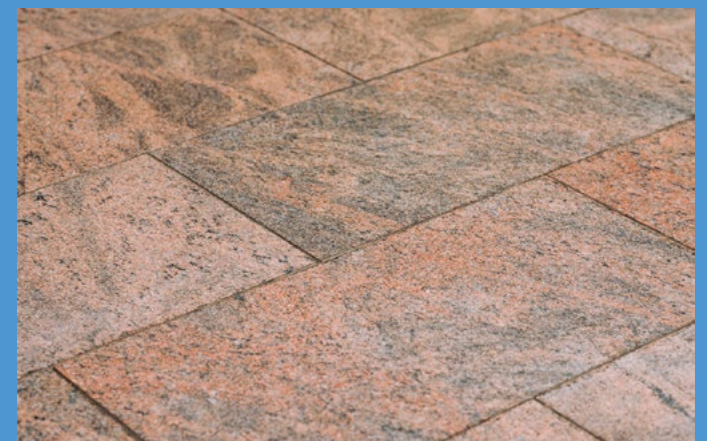
Den hübschen Vorgarten betreten Sie entweder durch das Eingangstor nahe dem Hauseingang oder Sie fahren mit Ihrem Fahrzeug direkt durch das elektrische Gartentor in die großzügige verlinkerte Doppelgarage. Wie das gesamte Grundstück so zeigt sich auch der Vorgarten vorbildlich gepflegt. Gepflasterte Wege führen entlang der getrimmten Rasenflächen und

kunstvoll zugeschnittenen Hecken und Bäume zum Garten hinter dem Einfamilienhaus.

Nach Südwesten hin ausgerichtet, genießen Sie hier insbesondere die Mittags- und Abendsonne. Hohe Tuja-Hecken, vereinzelte Bäume und ein Sichtschutz zur Straße sorgen für Ihre absolute Privatsphäre. Die Rasen zeigt sich sehr schön angelegt und präsentiert sich als weitestgehend geschlossene und somit pflegeleichte Fläche.

Das Highlight des Gartens ist sicherlich die große und leicht erhöht gebaute Terrasse, die Sie direkt vom Wohnzimmer aus betreten. Der Wintergarten verfügt über Schiebetüren zu beiden Seiten und ist nach vorn offengehalten. Über Ihren Köpfen und zur nördlichen Grundstücksseite können Sie über eine elektrische Steuerung einen Sichtschutz bzw. eine Beschattung ausfahren.

Der gesamte Garten ist im aktuellen Zustand ideal geeignet für junge Familien, berufstätige Paare und Senioren, die ihre Privatsphäre genießen möchten, in einem gepflegten und hochwertigen Umfeld leben wollen und dabei ihre Freizeit nicht unbedingt mit intensiver Gartenarbeit verbringen möchten.





trendyEinkaufen

Französisch Buchholz, ein Berliner Ortsteil im Bezirk Pankow, ist eine charmante Region mit Vorstadtcharakter. Mit dem Fahrrad oder auch nach einem kurzen Spaziergang erreichen Sie schnell und bequem einen Netto-Markendiscount, eine REWE-Filiale, ein Gartencenter und einen Baumarkt.

Wenn Sie gern länger mit dem Fahrrad unterwegs sind, empfiehlt sich eine Fahrt in das Märkische Zentrum, für die Sie 23 Minuten benötigen. Es ist das größte Shopping-Center im Norden Berlins und vereint rund 100 Einzelhandelsgeschäfte sowie Gastronomie- und Freizeitangebote. Um zum Rathaus Center Pankow, zu den Schönhauser Allee Arkaden und zum Mühlenberg-Center zu gelangen, sollten Sie das Auto benutzen und eine Fahrzeit zwischen 16 und 22 Minuten einkalkulieren.

Wie in vielen Ortschaften so existiert auch in Französisch Buchholz ein Markt. Jeden Samstagmorgen gibt es auf dem Wochenmarkt am Hugenottenplatz frisches Obst und Gemüse, regionale Bioprodukte und eine großartige Auswahl an Delikatessen.





trendyAnbindung

Französisch Buchholz verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung, sodass neben der Gelassenheit der Gegend auch der Trubel der Großstadt erreichbar ist. Ganz in der Nähe Ihres neuen Zuhauses verläuft die Bundesautobahn A114. Sie verbindet die Autobahn A10 vom Autobahndreieck Pankow mit dem Berliner Stadtzentrum.

Eine Station der Straßenbahnlinie 50 sowie Busstationen der Linien 124, 154 und 259 sind für Sie zu Fuß erreichbar. Die Tram 50, die von Französisch Buchholz bis zum Wedding führt, hält an wichtigen Stationen wie dem S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf, dem S- und U-Bahnhof Pankow, dem U-Bahnhof Vinetastraße, dem S-Bahnhof Bornholmer Straße und dem U-Bahnhof Seestraße. Die Buslinie 124 verkehrt von Französisch Buchholz bis Heiligensee. Die Buslinie 154 verbindet Buchholz mit dem Berliner Norden. Die Buslinie 259 führt von Buch nach Weißensee.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind der S-Bahnhof Blankenburg, zu dem Sie zwölf Minuten mit dem Fahrrad benötigen, und der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf, der in 16 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar ist.



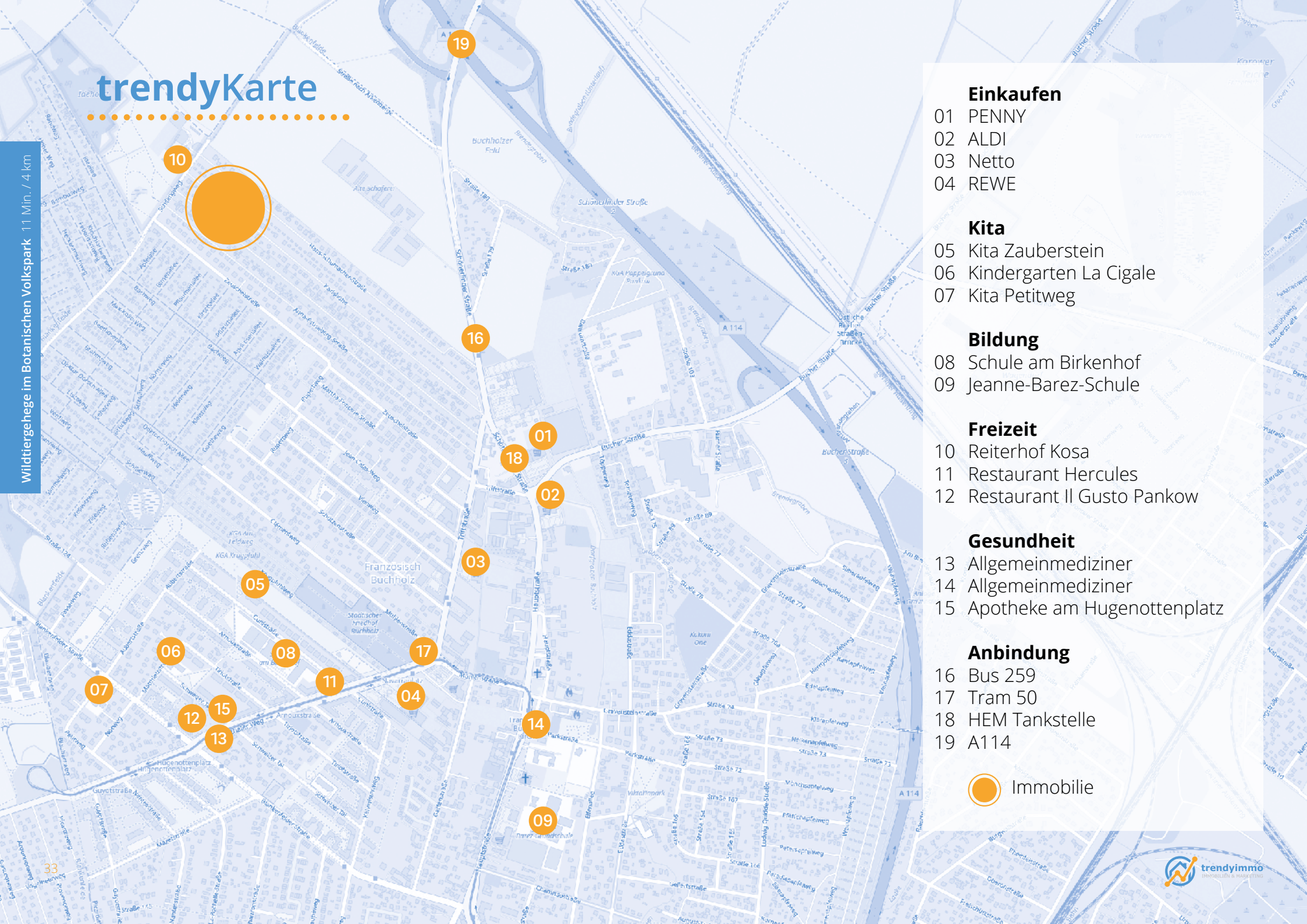
trendyFamilienfreundlichkeit

Durch seine vielen Gärten und Grünflächen ist Französisch Buchholz ein Paradies für Kinder, das zu schönen Entdeckungstouren einlädt und vergnügliche Erlebnisse verspricht. In der familiären Atmosphäre des Stadtteils fühlen sich Kinder wohl und geborgen.

Spaziergänge in der Natur sind hier besonders beliebt. Das Hundeauslaufgebiet Blankenfelde ist ein sehenswerter Naturpark, der auch Menschen erfreut. Der Reiterhof Kosa bietet das Reiten auf Ponys und Pferden sowie Kutschfahrten an. Wer Damhirsche bewundern möchte, kann dies im Botanischen Volkspark Blankenfelde-Pankow. Weitere schöne Ausflugsziele in der Umgebung sind das Schloss Schönhausen, der Holland-Park und der Oberseepark.

Neben der Unterhaltung wird in Französisch Buchholz auch einiges für die Erziehung und Bildung geboten. Kleine Kinder fühlen sich im Kindergarten La Cigale, in der Kita Zauberstein und in der Kita Petitweg gut aufgehoben. Größere Kinder können Bildungseinrichtungen wie die Schule im Birkenhof, ein integrativer Campus mit Grund- und Sekundarschule, sowie die Jeanne-Barez Grundschule besuchen.

trendyKarte



Einkaufen

- 01 PENNY
- 02 ALDI
- 03 Netto
- 04 REWE

Kita

- 05 Kita Zauberstein
- 06 Kindergarten La Cigale
- 07 Kita Petitweg

Bildung

- 08 Schule am Birkenhof
- 09 Jeanne-Barez-Schule

Freizeit

- 10 Reiterhof Kosa
- 11 Restaurant Hercules
- 12 Restaurant Il Gusto Pankow

Gesundheit

- 13 Allgemeinmediziner
- 14 Allgemeinmediziner
- 15 Apotheke am Huguenottenplatz

Anbindung

- 16 Bus 259
- 17 Tram 50
- 18 HEM Tankstelle
- 19 A114

 Immobilie



Strategie

Mit 20 Jahren Erfahrung im Marketing, sind wir in der Lage Ihre Immobilie auch überregional zu vermarkten und besonders viele Interessenten zu erreichen.

Präsentation

Fotoaufnahmen, Drohnenaufnahmen, Exposé, Texterstellung, 360° Rundgänge, Grundstücksplan (auf Basis von Drohnenbild), Grundrisse in 2D/3D, Visualisierungen uvm.

Kommunikation

Wir übernehmen die komplette Kommunikation über Telefon und Email. Des Weiteren überprüfen wir vorab die Bonität Ihrer Interessenten und führen die Besichtigungstermine durch.

Mit unserem Rundum-Sorglos-Service übernehmen wir alle Aufgaben für Ihren Immobilienverkauf. Angefangen mit der Vor-Ort Immobilien Analyse, über das Erstellen einer überregionalen Vermarktungsstrategie bis hin zum unterschriftsreifen Notartermin.

Notartermin

Wir führen die Verhandlungen mit Ihren potenziellen Käufern, bereiten Sie auf den Notartermin vor und begleiten Sie bis zur Übergabe.

Energieausweis

Wir übernehmen die kostenfreie Erstellung des Energieausweises

trendyKontakt



trendyimmo

Ansprechpartnerin

Jessica Franke

0173-375 79 60
anfrage@trendyimmo.de

*Inhaber
Michael Feike*

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

Provision

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

*Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH /
stock.adobe.com / Karte: openstreetmap.org*

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese An-

gaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Hand-

lung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

