



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Familien Wohntraum: Exklusive Neubau-Stadtvilla in begehrter Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_434	<b>Stand vom:</b>	01.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Straße:</b>	Schützenstraße 16 B	<b>Ort:</b>	13127 Berlin / Französisch Buchholz
<b>Wohnfläche:</b>	196,18 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,38% inkl. ges. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2023-07-21
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	2025
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befeuerung:</b>	Solar
<b>Primärer Energieträger:</b>	SOLAR	<b>Endenergiebedarf:</b>	25.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marie Banach	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 30 530 161 30
<b>E-Mail:</b>	pankow@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

In einer der begehrtesten Wohnlagen Pankows entstehen diese zwei hoch-modernen Stadtvillen, welche jeweils ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Vollgeschosse mit einem bewohnbaren Dachgeschoss bieten.

Mit sieben Zimmern, zwei Bädern und einem WC wird Ihnen ein unglaubliches Potential geboten, in Ihrem persönlichen Traumhaus Familiengeschichte zu schreiben. Die vielen Fensterfronten, welche mit einer Infrarotheizung ausgestattet sein werden, verleihen sämtlichen Räumen eine einzigartige Atmosphäre - sie werfen besonders schöne Lichtakzente und machen die Stadtvilla zu einem ganz besonderen Ort des Wohlfühlens.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Grundriss, denn die Verbindung von Wohn-, Ess-, und Küchenbereich schafft viel Platz für die liebsten Möbelstücke und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Hier bieten die bodentiefen dreifachverglasten Aluminium-Fenster mit süd-westlicher Ausrichtung angenehme Lichtverhältnisse und ermöglichen den Zugang zu einer Terrasse. Mit einem Schornsteinzug im Wohnzimmer ist ebenso eine Vorbereitung für einen Kamin vorhanden. Des Weiteren befinden sich hier im Erdgeschoss das taghelle Duschbad, welches so wie der praktische HWR über die Diele erreichbar ist.

Über den Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoss. Diese Etage wartet auf mit einer großen Galerie, vier Zimmern und einem taghellen Vollbad. Das Badezimmer wird über hochwertige Fliesen und Sanitärobjekte verfügen. Das Dachgeschoss überzeugt durch zwei weitere lichtdurchflutete Räume und einem WC, wodurch genug Platz zur freien Gestaltung der Persönlichkeit gegeben ist.

Im frühen Bauabschnitt können individuelle Wünsche der neuen Eigentümer noch berücksichtigt werden. So kann durch die freie Wahl von Armaturen, Bodenbelägen, Rollläden und Dacheindeckungen, die individuelle Persönlichkeit der zukünftigen Bewohner gegen Mehrpreis frei entfaltet werden. KfW 40 Energiestandard ist ebenfalls möglich.

Der Bauträger hat es sich zum Ziel gemacht hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Verwirklichen Sie Ihren Traum des eigenen Zuhauses und profitieren Sie vom Rundum-Sorglos-Paket des Bauträgers, welcher bereits zahlreiche Projekte in Berlin und Brandenburg realisiert hat und Sie von Beginn bis zur Übergabe der Immobilie begleiten wird.

## Lage:

---

Dieses Neubau-Einfamilienhaus befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Lage des Bezirkes Berlin-Pankow. Die Gegend ist von zahlreichen Bäumen gesäumt und schafft ein erholendes Wohnambiente. Nördlich vor der Stadtgrenze der Hauptstadt, bietet Ihnen diese Lage ein grünes Paradies für Familien. Geprägt durch seine Villen und Alleen sowie seine wald- und wasserreiche Umgebung bietet Französisch Buchholz ein gehobenes Wohnumfeld.

Besonders bekannt ist Französisch Buchholz für seine grünen Oasen und die Nähe zum schönen Buchholzer Schlosspark. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge unternehmen, die frische Luft genießen und die Hektik des Alltags hinter sich lassen. Die Umgebung bietet auch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Radwege, Wanderpfade und viele weitere Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten im Grünen.

Für Familien mit Kindern ist diese Lage ein wahres Paradies. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl renommierter Schulen und Kindergärten, die Ihren Kindern eine erstklassige Ausbildung und optimale Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus finden Sie in der Nähe des Hauses zahlreiche Spielplätze, Parks und Sporteinrichtungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Auch die Infrastruktur in Französisch Buchholz ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu zahlreichen Apotheken. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in das Zentrum von Berlin zu gelangen und die zahlreichen kulturellen, gastronomischen und historischen Attraktionen der Hauptstadt zu erkunden und zu genießen.

Der S-Bahnhof Blankenburg liegt in unmittelbarer Nähe und bietet mit seinen Linien S2, und S8 eine vorbildliche Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Noch näher gelegen ist die Tramhaltestelle der Linien 50. Diese ideale Verkehrssituation sorgt dafür, dass das Zentrum Berlins in nur 25 Minuten erreichbar ist.

## Ausstattung:

---

### ERDGESCHOSS

- großzügige Diele
- taghelles Duschbad mit hochwertiger Verfliesung
- großzügig geschnittener Küchen-, Wohn- und Essbereich mit Zugang zum privaten Garten und Terrasse
- bodentiefe Aluminium-Fenster (dreifachverglast und bodentief)
- ein weiteres mögliches Gäste-oder Arbeitszimmer
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- Schornsteinzug für einen Kamin

### OBERGESCHOSS

- große Galerie
- taghelles Vollbad mit hochwertiger Fliesen und eleganten Armaturen
- bodentiefe Aluminium-Fenster (dreifachverglast und bodentief)
- vier weitere Zimmer

### DACHGESCHOSS

- zwei weitere großzügige Zimmer mit jeweils zwei großen Dachflächenfenster
- ein WC

### WEITERE DETAILS

- raffiniertes Solarthermie-Heizsystem
- großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach und auf dem Carport
- Carport auf dem Grundstück
- hochwertiger und hochgedämmter Außenputz
- Fenster mit Dreifachverglasung aus Aluminium und Infrartheizung
- Dacheindeckung mit glasiertem Biberschwanz
- Glasfaseranschluss
- Raumhöhe ca. 2,80 m
- Terrasse mit hochwertigem Bodenbelag
- alle Fenster mit qualitativen elektrisch bedienbaren Raffstoren
- Fußbodenbeläge mit exklusive Fliesen oder Holzbelag (Parkett, Landhausdiele)
- taghelle Vollbäder mit hochwertiger Sanitärausstattung
- KfW 40 Energiestandard möglich

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Visualisierung Wohnzimmer



Visualisierung Wohnzimmer



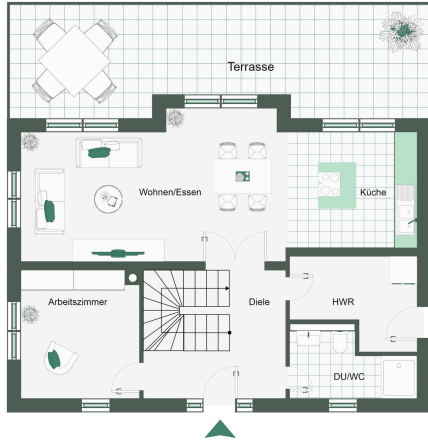
Visualisierung Schlafzimmer



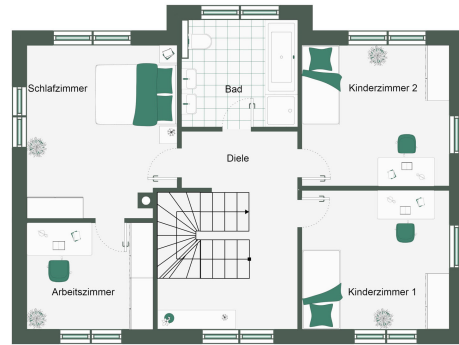
Visualisierung Badezimmer



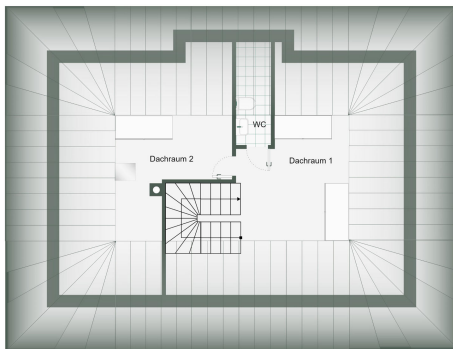
Erdgeschoss



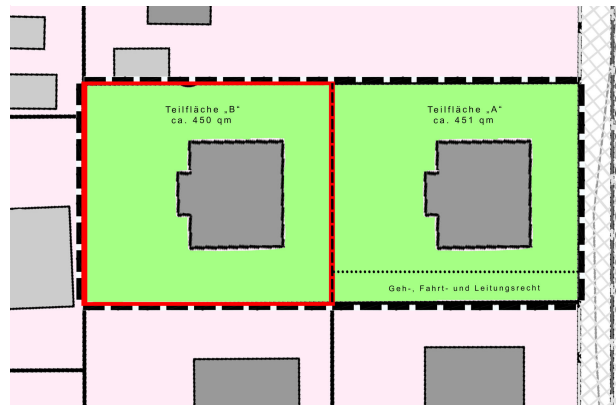
Obergeschoss



Dachgeschoss



Grundstück - Skizze



Exklusives Marketing

EINFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE  
KENSINGTON

**EXKLUSIVES  
MARKETING**

Profitieren Sie von unserer  
Marketing-Expertise beim Verkauf  
Ihrer Immobilie!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International