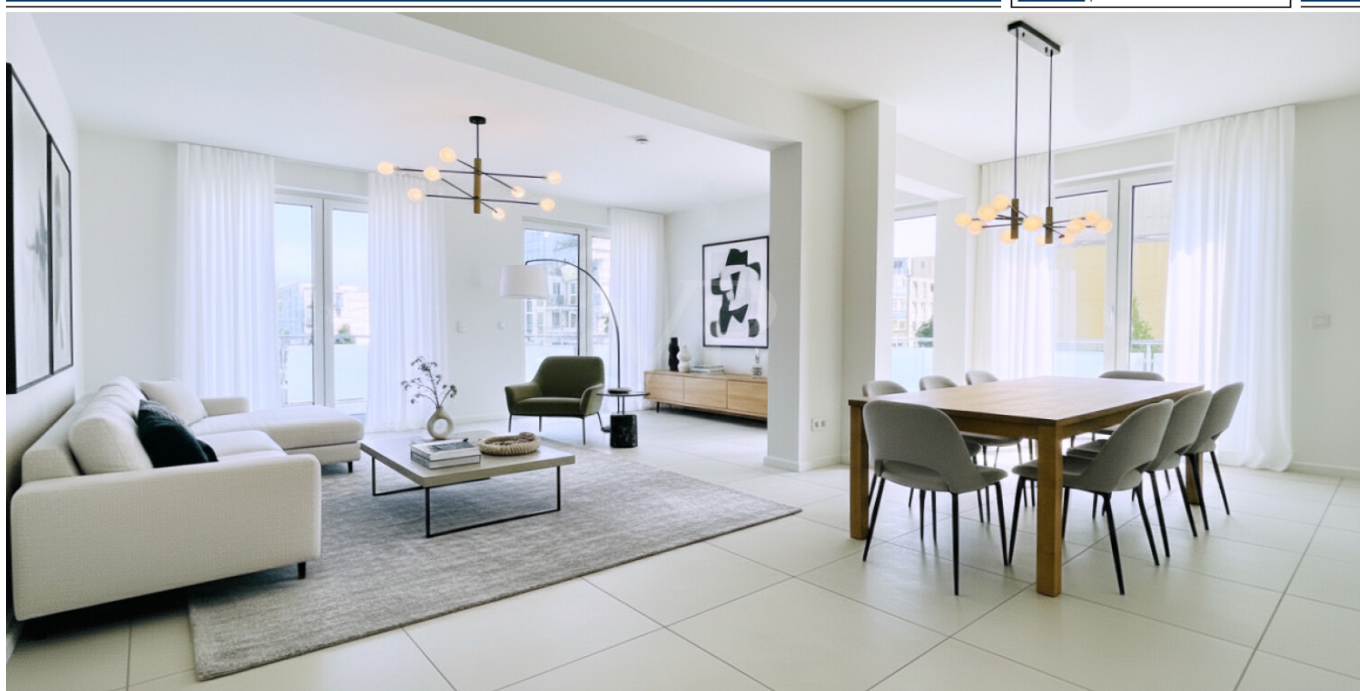


Berlin – Pankow

# unmöblierte, barrierefreie 2-Zimmerwohnung mit zwei Balkonen und Aufzug in ruhiger Lage in Pankow

Objektnummer: 23071011-14a



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

MIETPREIS: 1.933 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Auf einen Blick

|              |                                    |             |                                  |
|--------------|------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| Objektnummer | 23071011-14a                       | Mietpreis   | 1.933 EUR                        |
| Wohnfläche   | ca. 90,51 m <sup>2</sup>           | Nebenkosten | 313 EUR                          |
| Etage        | 1                                  | Wohnung     | Etagenwohnung                    |
| Zimmer       | 2                                  | Bauweise    | Massiv                           |
| Schlafzimmer | 1                                  | Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon |
| Badezimmer   | 1                                  |             |                                  |
| Baujahr      | 2023                               |             |                                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 100<br>EUR (Miete) |             |                                  |

Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 25.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.11.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2023          |

Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie





Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie





Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie



**Capital**  
MARKET COMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

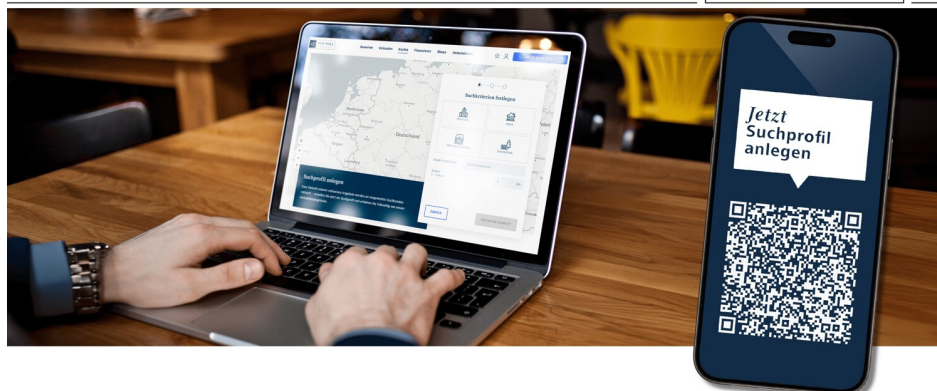
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

**Kundenbewertung**  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren Sie Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Grundrisse

### Anlage zum Mietvertrag Aufteilung der Wohnung Nr. 14

(Wohnfläche 90,51, aufgeteilt in 84,38 qm + 50 % der Balkonflächen)

Vorbehaltlich geringfügiger Änderungen in der Ausführung



Ansicht Eschengraben (Abweichungen in den Zeichnungen zur Ausführung sind möglich)



Ansicht lange Rückseite (Abweichungen in den Zeichnungen zur Ausführung sind möglich)



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Ein erster Eindruck

In den beliebten Licht Terrassen Berlin erwartet Sie eine großzügige 2-Zimmerwohnung mit rund 90,51m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus wurde 2023 fertiggestellt und verbindet moderne Architektur mit einem ruhigen Wohnumfeld in Pankow. Zugleich genießen Sie die Nähe zum lebendigen Prenzlauer Berg, der mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten zu den begehrtesten Vierteln der Hauptstadt zählt.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem hellen Eingangsbereich, der in den Flur übergeht und alle Zimmer miteinander verbindet. Neben der Eingangstür befindet sich eine praktische Abstellkammer, die ausreichend Platz für eine Garderobe oder zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier aus führt der Flur weiter in das geräumige Schlafzimmer. Die bodentiefen Fenster blicken in den begrünten Innenhof und schaffen somit eine gemütliche Atmosphäre, die durch den modernen Boden in Holzoptik hervorgehoben wird.

Neben dem Schlafzimmer liegt das hochwertig ausgestattete Tageslichtbad. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Falttüren, eine Badewanne, einen Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss. Milchglasfenster sorgen für angenehmes Tageslicht und ausreichend Privatsphäre. Gegenüber befindet sich zudem ein separates Gäste-WC, das die Wohnung praktisch ergänzt.

Schließlich kommen Sie in die offene Küche, die sich harmonisch in den Grundriss einfügt und den Übergang zum großzügigen Wohnbereich bildet. Die moderne Einbauküche verfügt über eine vollwertige Küchenausstattung. Großzügige Arbeitsflächen machen die Küche zu einem funktionalen und zugleich einladenden Bereich.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein und führen direkt zu beiden Balkonen, die nach Osten und Norden ausgerichtet sind und den Wohnbereich um attraktive Außenflächen ergänzen.

Die Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage zwischen der Ruhe Pankows und der Lebendigkeit des Prenzlauer Bergs. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Licht Terrassen Berlin.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.lichtterrassenberlin.de](http://www.lichtterrassenberlin.de)

Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Ausstattung und Details

### Wohnungsdetails:

- barrierefrei gestaltet
- Aufzug im Haus vorhanden
- geräumiges Schlafzimmer
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Ost- und Nordbalkon
- Tageslichtbad mit moderner Sanitärausstattung, inklusive Badewanne und bodengleicher Dusche
- separates Gäste-WC
- moderne Einbauküche mit Ofen, Herd, Dunstabzug nach Außen, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank
- praktischer Abstellraum
- große bodentiefe Fenster mit Dreischeibenverglasung und elektrischen Außenjalousien
- pflegeleichte und großformatige Fliesenböden
- separat regulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 MB (laut Telekom)
- eigenes Kellerabteil
- optional anmietbarer Stellplatz in der Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage

### Vertragsdetails:

- Staffelmietvereinbarung
- Mindestvertragslaufzeit 12 Monate
- Küchenleihvertrag



Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Alles zum Standort

Nur 3,5 km bis zum Kollwitzplatz! Die Licht Terrassen liegen im südlichen Teil des Bezirks Pankow, im Neumannkiez, angrenzend an Weißensee und Prenzlauer Berg. Das Wohngebiet ist ruhig, geprägt von kleinen Anwohnerstraßen mit viel Baumbestand sowie einer Mischung aus modernen Neubauten und Gebäuden aus den 1960er Jahren.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Nur 350 m entfernt liegt das Neumann Forum, ein lebendiger Treffpunkt mit Einzelhandelsgeschäften und Cafés.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In 850 m Entfernung, etwa eine Busstation, erreichen Sie die U2 am Bahnhof Vinetastraße, mit Anschlüssen an die Straßenbahnen M1 und M50. Richtung Prenzlauer Allee stehen der 255er Bus sowie die Straßenbahn M2 zur Verfügung. Den S+U-Bahnhof Pankow erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Bus 250, der nur 300 m entfernt hält.

Für Radfahrer ist die Lage besonders attraktiv. Pankow ist sehr grün, mit zahlreichen Parks, ruhigen Straßen und sogar ausgewiesenen Fahrradstraßen, die entspanntes und sicheres Fahren ermöglichen. In etwa 11 Minuten erreichen Sie den Kollwitzplatz im lebendigen Prenzlauer Berg, wo zahlreiche Cafés, Restaurants, Galerien und Einkaufsmöglichkeiten auf Sie warten.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Das Kino in der Brotfabrik sowie diverse Spielplätze in der Umgebung machen den Stadtteil besonders lebenswert. Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Alles in allem bietet die Immobilie eine ruhige, grüne Umgebung mit exzellenter Anbindung, kurzen Wegen zu Einkauf, Kultur und Freizeit sowie der attraktiven Nähe zum Prenzlauer Berg – eine der gefragtesten Lagen Berlins.

Objektnummer: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 23071011-14a - 13189 Berlin – Pankow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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