

Berlin - Pankow

# Sanierte und gut vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung in Bauhausanlage nahe Prenzlauer Berg

Objektnummer: 25071067



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

**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 25071067 - 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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Auf einen Blick

Objektnummer	25071067	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Vermietbare Fläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Baujahr	1925		

Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	124.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



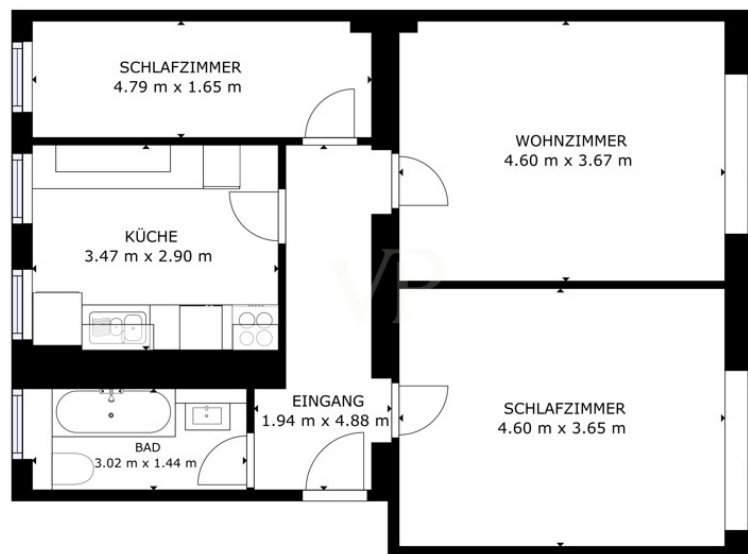
**Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Grundrisse



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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Ein erster Eindruck**

In vielen Berliner Architekturführern lässt sich diese denkmalgeschützte Wohnanlage entdecken.

1999 - 2000 wurde eine umfangreiche Sanierung der Anlage unter strengen Auflagen der Berliner Denkmalschutzbehörde vorgenommen (Sanitär- und Elektroleitungen, Heizung, Fenster, Keller, Dach, Fassade, Treppenhäuser, Außenanlagen).

Die gut vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in gefragter Lage nahe Prenzlauer Berg und Berlin-Mitte. Sie hat sanierte Holzfußböden in den Zimmern und im Flur, Fliesen in Bad und Küche, recht hohe Decken und lässt sich sehr gut vermieten.

Die Zimmer sind durchdacht geschnitten und wirken attraktiv durch die Isolierglasfenster mit Sprossen, die typisch sind für die Architektur der Moderne.

Die Küche ist als Wohnküche konzipiert und durch die zwei Fenster zur Ostseite sehr hell. Die Fenster geben den Blick frei auf den gärtnerisch und familienfreundlich angelegten Innenhof.

Das sanierte Wannabad mit wandhängendem WC ist weiß gefliest und hat ein Fenster. Die gesamte Wohnung wurde 2022 aufwändig modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Kabel- und Telefonanschluss befinden sich im Wohnzimmer.

Die Wohnanlage hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit U-Bahn, Straßenbahn und Bus. In direkter Nachbarschaft befinden sich 2 Lebensmitteldiscounter. Ganz in der Nähe gibt es Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen.

Diese gepflegte Wohnung verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit modernen Wohnanforderungen und einer angenehmen Nachbarschaft. Gern stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Ausstattung und Details**

- gepflegte 2,5 - Zimmer Wohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage aus dem Jahre 1925
- Gebäudesanierung im Jahre 2000 : Einbau von Isolierglasfenster ; Erneuerung und Modernisierung haustechnischer Anlagen inklusive Heizungsanlage -

Warmwasseraufbereitung

- Wohnungsmodernisierung aller Räume, Küche und Bad im Jahr 2022

Wohnung:

- Wohnküche mit 2 Fenstern
- Fenster mit Quersprossen in der Tradition der Moderne
- Gegensprechanlage
- Tageslicht-Wannenbad mit weißer Sanitärausstattung und wandhängendem Toilettenbecken

- Kabelanschluss im Wohnzimmer

- Bodenbelag aus Holzdielen und Fliesen

- begrünter Wohnhof mit Spielplatz

- Warmwasserversorgung und Heizung über Fernwärme

Wohnanlage:

- gärtnerisch gestaltete Grünflächen zwischen Gebäudeflucht und Bürgersteig nach Vorgaben des Denkmalschutzes
- überdachter Sitzplatz im Innenhof
- 2 Müllplätze mit ausreichender Kapazität
- jährliche Mieteinnahme: 6696,- €

**Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnanlage befindet sich direkt am Übergang vom Stadtteil Prenzlauer Berg zu Pankow, eingebettet in einer ruhigen Wohngegend. Die Wohnung profitiert besonders von Ihrer Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße.**

**In 1,3 km oder mit dem 250er-Bus gelangen Sie zur wichtigsten Nord-Süd-U-Bahn-Verbindung, der U2, dem Bahnhof Vinetastraße. Dort gibt es Anschlüsse an die Straßenbahnen M1 und 50. Zur Prenzlauer Allee hin fährt Sie die M2 im Fünf-Minuten-Takt und zum Alexanderplatz sind es auch nur eine Handvoll Stationen. Der Bus 255 verbindet den Standort mit dem Ortsteil Weißensee oder mit dem Pankower Zentrum.**

**Mit dem Fahrrad Richtung Innenstadt erreichen Sie in 12 Minuten den Kollwitzplatz im Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés, Restaurants und Bars.**

**Die Nähe zu Discountern, Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen macht diese Wohnanlage zu einem interessanten Wohnort und Lebensraum.**

**Objektnummer: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25071067 - 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)**