

Berlin – Pankow

Helle Drei-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 22071014N



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

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

Objektnummer : 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 22071014N | Kaufpreis | 425.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 72 m ² | Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 3 | Bauweise | Massiv |
| Schlafzimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 10 m ² |
| Badezimmer | 1 | Ausstattung | Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche |
| Baujahr | 1997 | | |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz | | |

Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | GAS | Endenergieverbrauch | 159.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 14.08.2028 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befuerung | Gas | | |

Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2021

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Ein erster Eindruck

Die hier zum Verkauf stehende Drei-Zimmer Erdgeschosswohnung ist durch den nutzbaren Garten ein echtes Filetstück. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Neubaus und befindet sich in einer ruhig gelegenen Seitenstraße. Die ca. 72m² Wohnfläche verteilen sich gut geschnitten auf Drei Zimmer, ein Wannenbad sowie einen Abstellraum. Die Wohnung verfügt zudem über zwei Terrassen davon eine Südterrasse. Der schöne und pflegeleicht angelegte Garten lässt viel Nutzungsmöglichkeiten zu. Beim Betreten der Wohnung fällt gleich der offene und großzügige Dielenbereich ins Auge und bietet viel Möglichkeiten zum Individuellen gestalten. Vom Dielenbereich aus gelangt man in jedes der hellen Zimmer und dem Bad. Vom gemütlichen Wohnzimmer aus lässt sich bequem der Garten mit der Südterrasse betreten. Das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer lassen sich ebenfalls von der Essdiele gut erreichen. Die Wohnung wurde frisch gemalt und neue Türen wurden auch eingebaut somit ist ein zeitnaher Einzug möglich. Die Wohngemeinschaft ist geprägt durch kleine Familien und Paare. Im Haus befindet sich auch der zur Wohnung gehörige Kellerraum, ein Waschraum und ein großer Gemeinschaftsraum.

Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Ausstattung und Details

ERDGESCHOSSWOHNUNG

- drei Zimmer
- 72m²
- zwei Terrassen
- Kellerraum
- nutzbarer PKW-Stellplatz

Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Alles zum Standort

Die Drei-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Ortsteil Wilhelmsruh in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegene Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit prägen das Bild und sorgen für ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Garibalditeich, der Wilhelmsruher See, die Schönholzer Heide und die Zingerviesen. Sie lassen sich in kurzer Zeit zu Fuß erreichen und bieten reichlich Möglichkeiten, zur Erholung und Entspannung in der Freizeit. Etwas weiter entfernt befinden sich der Schlosspark mit dem schönen Schloss Niederschönhausen und der Bürgerpark. Anliegend sind die Nordbezirke Waidmannslust und Hermsdorf mit dem Freizeitpark Lübars. Die Infrastruktur ist sehr gut. In der näheren Umgebung befinden sich Grundschulen, Kindergärten, Kirchen, Parks und Sportanlagen, sowie reichlich Einkaufsmöglichkeiten. Zum einen ein Bäcker (der alles selber macht), ein Edeka Markt, die Post und andere kleine Läden zu denen man zu Fuß in ca. 5min gelangt. Ebenfalls in der Nähe befinden sich ein Ärzte- und Pflegezentrum, sowie zahlreiche Arzt- und Physiotherapiepraxen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch im Grünen und in der Stadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man ca. 30 min zum Alexanderplatz, mit dem Auto ca. 25min. Der Bus ist zu Fuß in weniger als 5min zu erreichen und die Straßenbahnlinie M1 in ca. 10min. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh erreicht man zu Fuß in ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 159.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 22071014N - 13187 Berlin – Pankow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlin – Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com