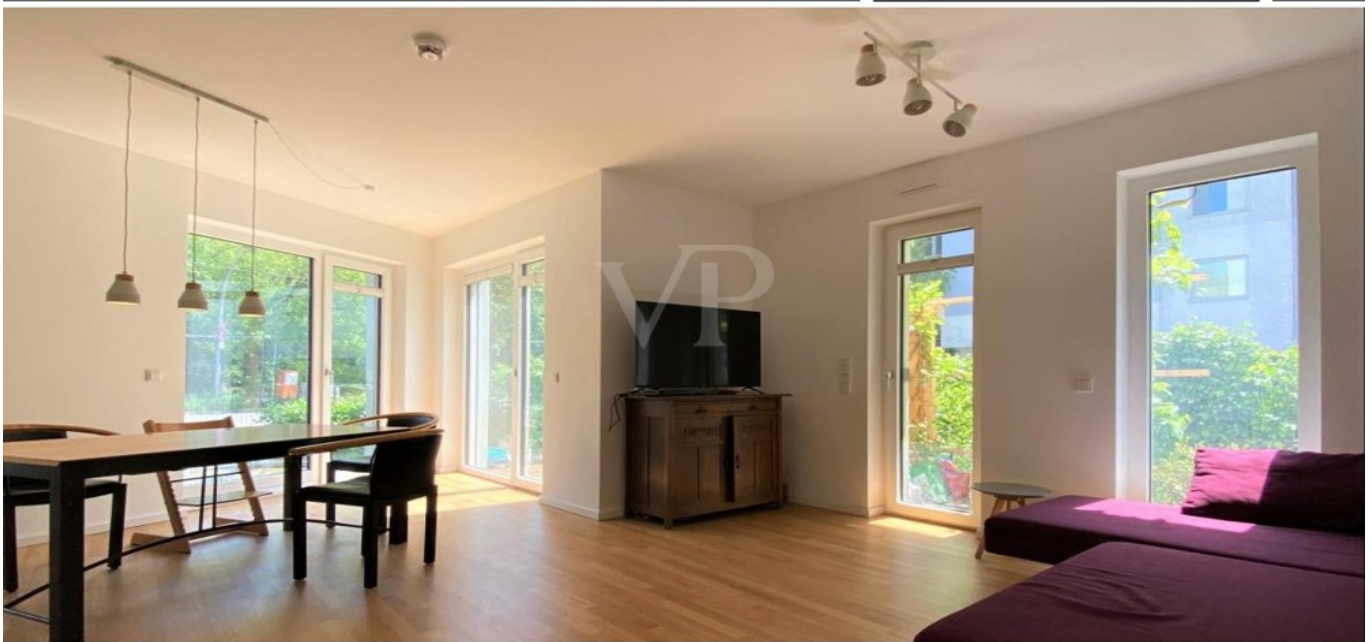


Berlin – Pankow

Familienwohnung mit Garten mitten in Pankow - bezugsfrei!

Objektnummer: 22071035A



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22071035A - 13187 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 : 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Auf einen Blick

Objektnummer	22071035A	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m ²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2018		

Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	59.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



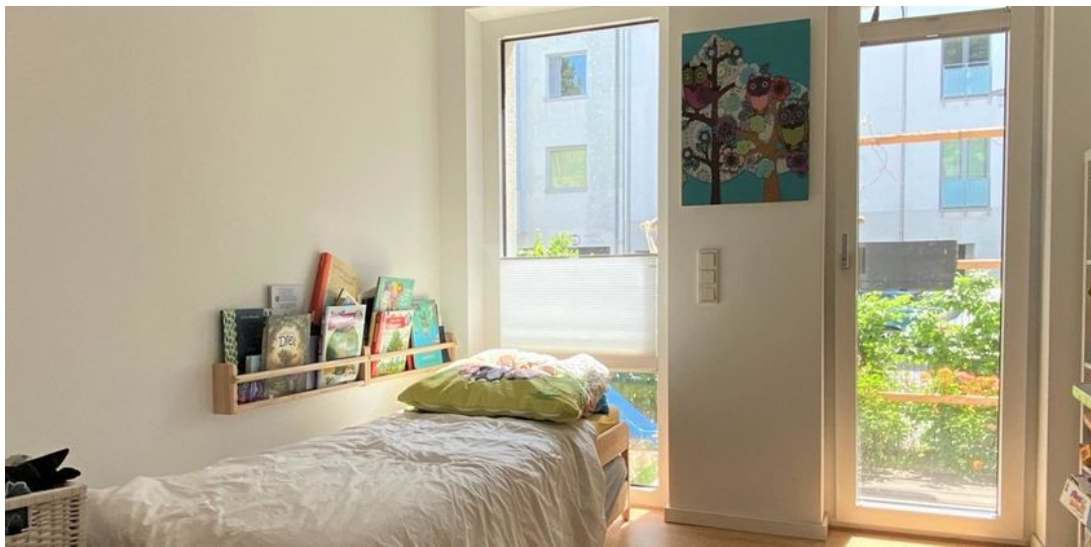
Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 22071035A - 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

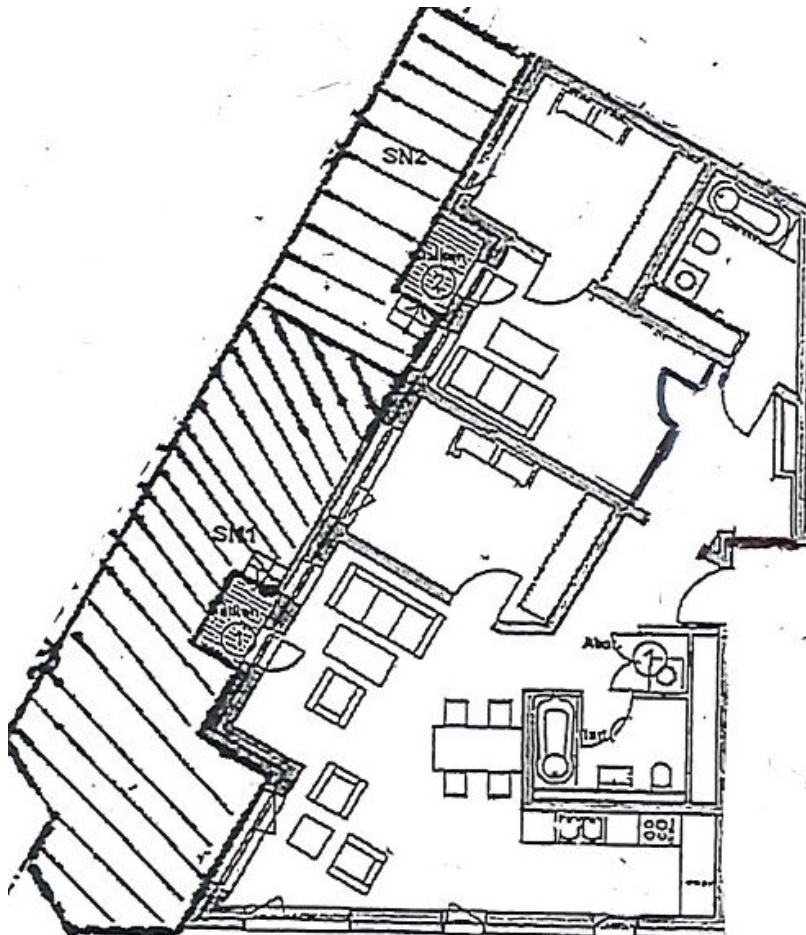
**Von Poll Immobilien
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Grundrisse



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

Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Vier-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten befindet sich im Erdgeschoss in einem 2018 erbauten Mehrfamilienhaus in Pankow - Nähe Florakiez sowie S- & U-Bahn. Es handelt sich um zwei separate Wohneinheiten, die durch einen Durchbruch in der Diele zusammengelegt wurden und somit auch wieder separiert werden können. Über den großzügigen Eingangsbereich (Diele) mit integriertem Einbauschränk und Abstellraum gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Das Highlight ist der Garten inmitten der Stadt - hier können Sie herrliche Sonnenstunden mit Ihrer Familie im Freien genießen. Vom Wohnbereich betreten Sie das erste Kinderzimmer und von der Diele das zweite Kinderzimmer - von hier aus erreichen Sie das Schlafzimmer. Durch die bodentiefen Fenster und die Terrassentüren in allen drei Zimmern fällt angenehm viel Licht. Ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ein weiteres Wannenbad am anderen Ende der Diele stehen Ihnen zur Verfügung. Der Parkettboden mit Fußbodenheizung sowie die bodentiefen dreifachverglasten Kunststofffenster mit elektrischen Außenjalousien und Innenrollos runden Ihren Wohnkomfort ab. Zwei Kellerabteile gehören zur Wohnung - beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentralheizung, auch die Warmwasseraufbereitung wird dadurch gewährleistet. Das Wohngeld ist auf monatlich 470,00 EUR festgesetzt (inkl. 25 EUR Instandhaltungsrücklage).

Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Ausstattung und Details

- Dreifach-Isolierverglasung Kunststoff
- Bodentiefe Fenster und Terrassentüren in jedem der vier Zimmern
 - Außenjalousien elektrisch
 - Innenrollos
 - Fußbodenheizung
 - Parkettboden
- Offene Küche / Einbauküche
- Erstes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
 - Zweites Wannenbad
- Einbauschränk in der Diele
- Terrasse mit Bambus-Terrassendielen
- Garten als Sondernutzungsfläche
- Zwei Kellerabteile

Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Alles zum Standort

Pankow ist ein Stadtteil mit viel Grün. Gründerzeithäuser, Villenbebauung neben vereinzelt Einfamilienhäusern sind charakteristisch. Der Bezirk zählt zu den gutbürgerlichen Wohngebieten im nördlichen Berlin. Ausgedehnte Grünflächen, wie der in Nachbarschaft befindliche Bürgerpark und der Schlosspark des Schlosses Schönhausen sowie auch die Schönholzer Heide, machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver City-Lage Pankows im beliebten Florakiez mit sehr guter sozialer Infrastruktur, ausgezeichneten fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und sehr guter Verkehrsanbindung. Neben Läden des täglichen Bedarfs bietet Pankow auch zahlreiche Sport- und Erholungseinrichtungen, Restaurants und Cafés. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und diverse Ämter runden das Angebot ab. Die Menschen hier schätzen die etablierte und urbane Lebensqualität - in der Nähe des Berliner Zentrums. Die Straßenbahnlinie (M1) ist die direkte Verbindung in die Berliner City. Vom Bahnhof Pankow verkehren U- und S-Bahn. Diverse Buslinien runden das Angebot ab. Mit dem Auto gelangt man schnell in die Innenstadt oder über die A114 zum Berliner Ring.

Objektnummer: 22071035A - 13187 Berlin – Pankow

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 59.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. **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: 22071035A - 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