

Berlin - Pankow – Weißensee

# Moderne, seniorengerechte 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Komponistenviertel von Weißensee mit Lift und Tiefgarage

Objektnummer: 24071010



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

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

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071010
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Die Immobilie



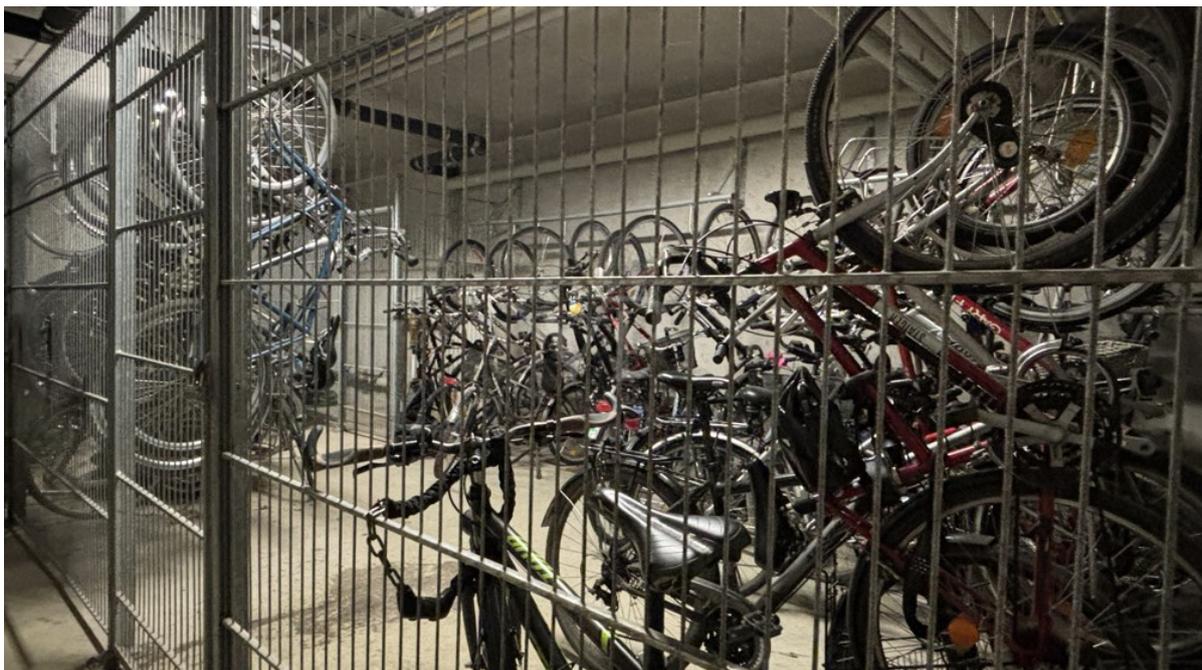
Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Die Immobilie



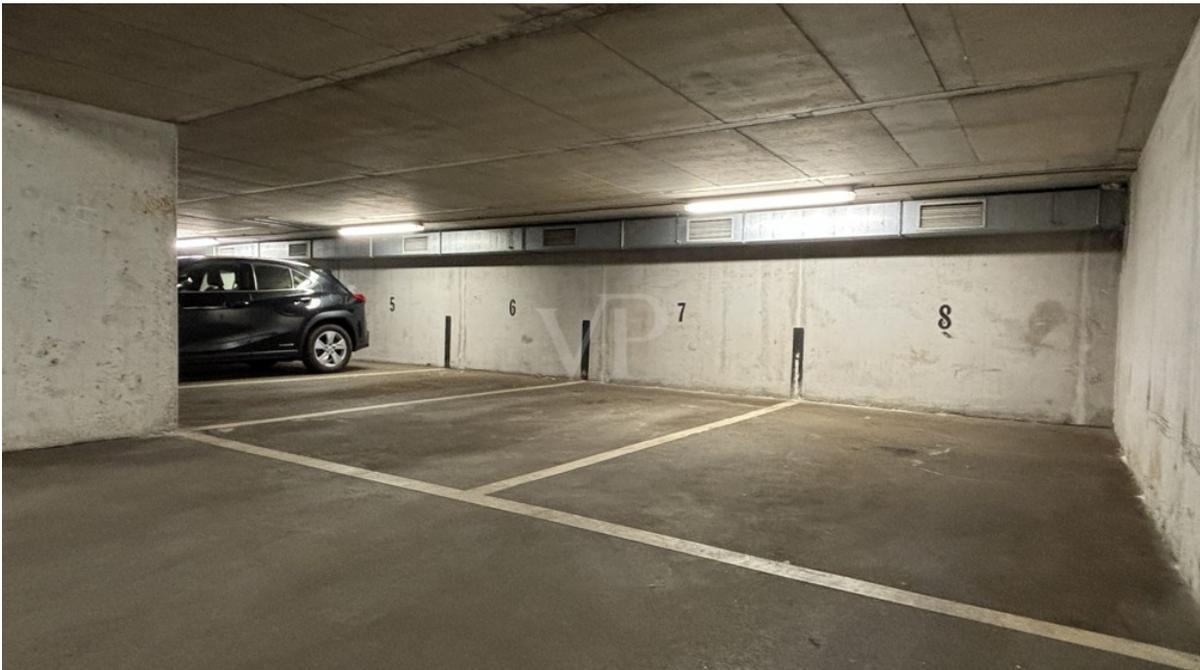
Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 20 14 37 10



Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein hochwertiges Domizil in ruhiger, aber dennoch zentraler Wohnlage? Dann ist dieses, 1995 erbaute und fortlaufend modernisierte Objekt, im bekannten und begehrten Komponistenviertel in Berlin-Weißensee, genau das Richtige für Sie! Häuser mit kleinen Vorgärten und Straßen mit großen Bäumen prägen hier das Wohnumfeld. Seit 2023 ist das Areal ein Block-Kiez ohne Durchgangsverkehr und hat dadurch noch weiter an Wohnqualität gewonnen. Die zum Verkauf stehende, sehr gepflegte und altersgerechte Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines fünfstöckigen Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett und bodentiefen Fenstern ausgestattet. Auf gleich zwei nach Westen bzw. Osten ausgerichteten Balkonen lässt sich die Sonne zu allen Tageszeiten auch im Freien genießen. Küche, Flur und Bad sind mit Fliesen ausgelegt. Die Einbauküche ist von hoher Qualität und das innenliegende Bad wurde im Jahr 2019 komplett saniert und verfügt über eine ebenerdige Regendusche. Weitere Annehmlichkeiten der Immobilie sind ein Flur mit Abstellnishe, ein Tiefgaragenstellplatz, der direkt mit dem Fahrstuhl erreicht werden kann, zwei Fahrradkeller sowie ein abschließbarer Rollstuhlwechselraum und ein Kellerabteil. Insgesamt gibt es in dem Gebäude 50 Wohneinheiten, die sich über drei Aufgänge verteilen und durch die Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die moderne Ausstattung, die hochwertige Sanierung und die gute Lage machen diese Wohnung, insbesondere für Senioren aber auch für Paare und kleine Familien, zu einer idealen Wahl. Vereinbaren Sie am besten einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie.

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Ausstattung und Details

- seniorengerechte Wohnung im beliebten Komponistenviertel
- Baujahr 1995, fortlaufend modernisiert und sehr gut in Stand gehalten
- 2013 Neuanstrich Fassade und Balkonbrüstung
- 2021 komplette Strangsanierung im ganzen Haus
- insgesamt 50 Wohneinheiten über 3 Aufgänge verteilt und durch Tiefgarage verbunden
- Lift
- Wohnung in der 3. Etage eines modernen 5 stöckigen Mehrfamilienhauses
- ca.80 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- alle Wohnräume haben bodentiefe Fenster
- Wohnzimmer mit Westbalkon
- Schlafzimmer ebenfalls mit Balkon und Blick in einen grünen Innenhof
- gespachtelte Wände
- Wohnräume mit Parkettboden
- geflieste Böden in Küche, Flur und Bad
- hochwertige Einbauküche
- innenliegendes Bad mit ebenerdiger Regendusche 2019 komplett saniert
- Flur mit Abstellnische
- Sicherheit Dank hochwertigem Stangenschloss und Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz (75,00€/Monat) direkt mit Fahrstuhl zu erreichen
- abschließbarer Rollstuhlwechselraum
- abschließbares Kellerabteil
- zwei Fahrradkeller

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Weißensee grenzt an den Szenebezirk Prenzlauer Berg und wird insbesondere bei jungen Familien immer beliebter. Er gehört zum Bezirk Pankow, hervorgegangen aus einem im 13. Jahrhundert gegründeten Straßendorf an der mittelalterlichen Fernhandelsstraße von Berlin über Weißensee, Malchow und Bernau nach Oderberg. Seinen Namen erhielt es vermutlich vom Weißen See, an dessen Ostufer das Dorf von deutschen Siedlern angelegt wurde. Beliebte Orte sind das Komponisten- und Holländerviertel, die Kultureinrichtung Brotfabrik und die Gegend um den Anton- und Mirbachplatz. Bekannt ist der Ortsteil Weißensee auch durch seine Kunsthochschule, die international einen hervorragenden Ruf genießt. In Weißensee befindet sich auch der größte jüdische Friedhof Europas. Der Bezirk ist von vielen Grünflächen durchzogen. Man wohnt hier stadtnah und dennoch ruhig in einer Anwohnerstraße. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig optimal zu erreichen, zahlreiche Cafés, Super- und Biomärkte, Spielplätze, Kindergärten und Schulen, wie das Primo Levi Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung ist exzellent, sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des ÖPNV: In 10 bis 15 Minuten ist man mit dem Auto in der City?Ost, mit der ca. 500 Meter entfernten Tram M4, M12, M13 sowie dem Bus 255 ebenso. Bis zum S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn) sind es nur drei Haltestellen.

Objektnummer: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24071010 - 13088 Berlin - Pankow – Weißensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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