

Berlin – Reinickendorf

# Charmante Hochparterre-Wohnung an ruhiger Anwohnerstraße

Objektnummer: 25045022



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

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

Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25045022
Wohnfläche	ca. 92 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	111.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000



Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie



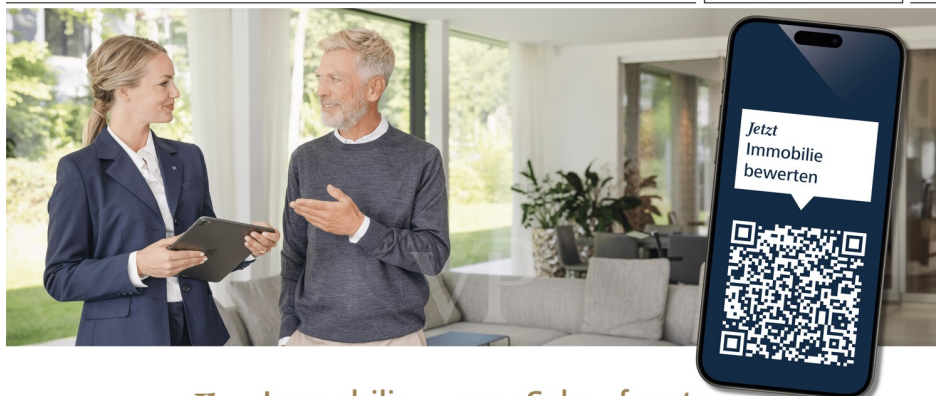


Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre** Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto: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: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto: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: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie

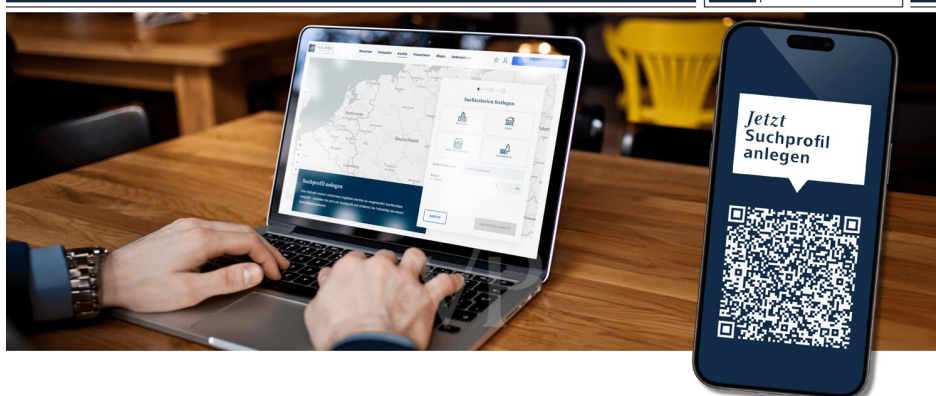




Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie

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](mailto: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: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MARKT-KOMPASS  
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



Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Hochparterrewohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt drei großzügig geschnittene Zimmer. Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde bereits fertiggestellt und zeugt durch einen guten Erhaltungszustand von einer kontinuierlichen Pflege. Der Zugang zur Wohnung sowie das Treppenhaus sind ansprechend gestaltet und unterstreichen den einladenden ersten Eindruck.

Über den großen Flur, der durch ein kunstvolles Mosaik-Medaillon auf dem Boden akzentuiert ist, gelangen Sie in alle wesentlichen Räumlichkeiten dieser Wohnung. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer, ausgestattet mit einem großzügigen Panoramafenster, bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier können Sie im Grünen verweilen und die ruhige Atmosphäre der Anwohnerstraße genießen, ohne auf städtische Anbindungen verzichten zu müssen. Das angrenzende Esszimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und ist ideal für gesellige Zusammenkünfte.

Die separate Einbauküche verfügt über eine integrierte Sitzmöglichkeit. Die Einbauschränke und Elektrogeräte sind funktional und bieten Stauraum sowie Komfort für den Alltag. Die Wohnung umfasst zwei freundlich gestaltete Schlafzimmer, die sich sowohl als Elternschlafzimmer als auch Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Der großzügige Schnitt der Zimmer ermöglicht verschiedene Möblierungsmöglichkeiten und schafft ein ansprechendes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet. Ausgewählte Materialien und gepflegte Sanitärobjekte unterstreichen den ansprechenden Gesamteindruck. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für genügend Staufläche.

Hohe Funktionalität zeigt sich auch im Außenbereich: Ein Stellplatz im Hof steht als Gemeinschaftseigentum zur Verfügung und erleichtert die Parksituation erheblich. Zum weiteren Komfort gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bereithält. Die Fenster der Wohnung sind abschließbar, was zur Sicherheit beiträgt.

Die Wohnung wird mittels einer Zentralheizung mit Wärme versorgt, wodurch ein angenehmes Raumklima gewährleistet wird. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard und bietet somit ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche.



Die Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße verbindet eine entspannte Wohnatmosphäre mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld.

Diese Wohnung bietet Ihnen durch ihre Größe, die gelungene Raumaufteilung und den gepflegten Zustand eine attraktive Möglichkeit, ein neues Zuhause in angenehmer Wohnumgebung zu finden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Ausstattung und Details

- 3 geräumige Zimmer
- Einbauküche mit Sitzmöglichkeit
- großer Flur mit kunstvollem Mosaik-Medaillon
- Abstellkammer
- großes Esszimmer
- geräumiges Wohnzimmer mit Panoramafenster und Zugang zum Balkon
- charmantes Dusch -/ und Wannenbad mit Bidet
- schönes Schlafzimmer
- abschließbare Fensterflächen
- ruhige Anwohnerstraße
- 1 Stellplatz im Hof als Gemeinschaftseigentum
- eigenes Kellerabteil

Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Alles zum Standort

Reinickendorf ist ein Ortsteil im gleichnamigen Bezirk Reinickendorf im Norden von Berlin.

Reinickendorf zählt zu den schönsten Bezirken Berlins und überzeugt mit seiner Vielfalt aus Natur und Großstadtleben.

Charakteristisch für Reinickendorf sind die Parkanlagen, Kleingartenkolonien und Seen. Dem Gegenüber stehen Industrie und Handel – ein bunter Mix, bei dem es an nichts fehlt.

Dieser Ortsteil hat die meisten Einwohner des Bezirks Reinickendorf.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sowie, Schulen und Kitas sind fußläufig erreichbar.

In wenigen Gehminuten gelangt man zu der S- Bahn Linie 25 mit der Station "Schönholz". Mit dieser hat man eine perfekte Anbindung an die Innenstadt sowie das nördliche Umland. Für die Verbindung in Richtung Berliner Süden, verkehrt die S-Bahn Linie S1 ebenfalls ab dem Bahnhof "Schönholz".

Die Buslinien 125, 150 und 327 verkehren ebenfalls im Umkreis der Immobilie.

Der Autobahnanschluss A 111 Eichborndamm ist ca. eine viertel Stunde entfernt.



Objektnummer: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1, 13187 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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