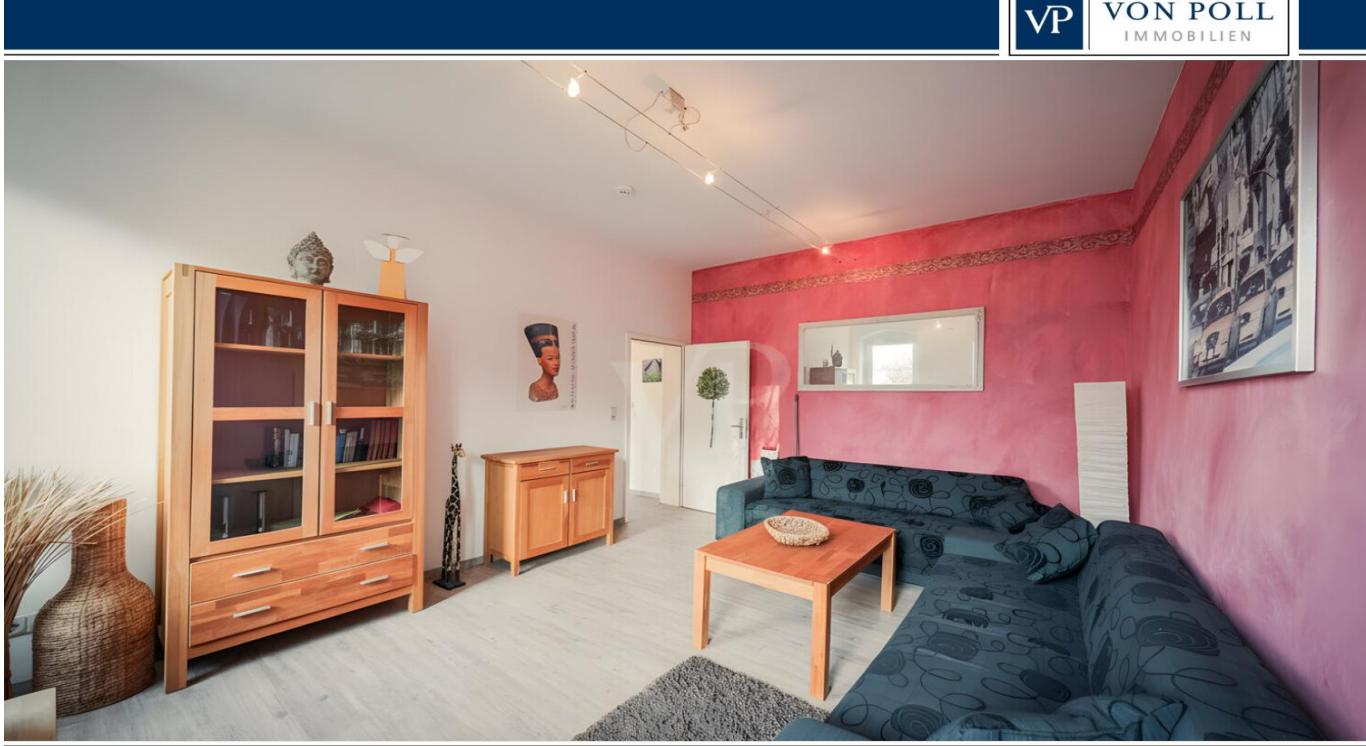


Berlin – Weißensee

Ruhiges Wohnen im Komponistenviertel – 2 Zimmer mit Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 25071064



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 294.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,25 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

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

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Auf einen Blick

Objektnummer	25071064	Kaufpreis	294.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55,25 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	1995
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1993	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Die Immobilie



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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



Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL
FINANCE



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANY OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Die Immobilie



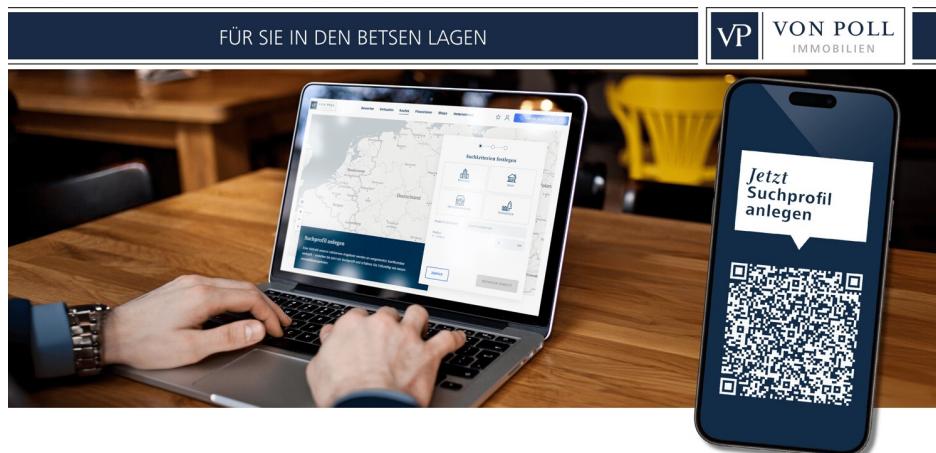
Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Die Immobilie



Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Die Immobilie



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Die Immobilie

The collage includes:

- A group photo of nine professionals (agents) standing behind a map of Berlin, with the Pankow district highlighted in brown.
- A banner for "VON POLL IMMOBILIEN" featuring the company logo and name.
- A "Capital MAKER-KOMPASS" award badge for "Top-Makler Berlin" with a 5-star rating.
- A "BELLVEU Best Property Agents 2024" badge with a 5-star rating.
- A map of Berlin showing the districts Spandau, Prenzlauer Berg, Zehlendorf, Tempelhof, and Treptow-Köpenick.
- A callout for "Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich".
- A bulleted list of services:
 - ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
 - ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
 - ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden
- A customer rating box showing "Kundenbewertung ★★★★★ 4,9".
- Contact information at the bottom: "Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com".

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen auf durchdachten ca. 70 Quadratmetern genau den Raum, den Sie zum Wohlfühlen benötigen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre und die angenehme Südausrichtung der Immobilie aus. Sie liegt an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße und verbindet komfortables Wohnen mit einer attraktiven Umgebung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein breiter Flurbereich mit praktischer Garderobe, der den Weg zu den weiteren Räumlichkeiten ebnet. Das großzügige Wohnzimmer ist dank großer Fensterfronten von Tageslicht durchflutet und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden wie auch gesellige Treffen. Die hohe Decke verschafft zusätzlich ein offenes, angenehmes Wohngefühl und unterstreicht die Architektur der Wohnung. Ebenso auf die Südseite ausgerichtet befindet sich das Schlafzimmer, welches Ruhe und Rückzugsort gleichermaßen bietet.

Die Küche ist ein weiteres Highlight der Wohnung: Sie ist nicht nur mit einer funktionalen Einbauküche versehen, sondern besitzt auch einen separaten Essbereich sowie ein großes Fenster, das für optimale Belichtung und Lüftung sorgt. Die Ausstattung ist in einem zeitlosen Stil gehalten und eignet sich hervorragend für kulinarische Aktivitäten. Im Flurbereich befindet sich außerdem eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte bietet.

Das große innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist mit modernen Fliesen ausgestattet. Auch hier sorgt die durchdachte Raumaufteilung für angenehme Bewegungsfreiheit. Die übrigen Wohnbereiche sind mit Laminat ausgelegt und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Funktionalität und Gemütlichkeit.

Für Sicherheit und Komfort sorgt eine Gegensprechanlage, die im Eingangsbereich installiert ist. Die Doppelverglasung der Fenster unterstützt die Wärmeeffizienz und trägt in Kombination mit der Zentralheizung zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Weiteren Stauraum bietet der im Angebot inbegriffene Keller – eine wertvolle Ergänzung für alle, die Platz für selten benötigte Gegenstände oder saisonale Utensilien benötigen („Keller vorhanden“). Das allgemeine Erscheinungsbild des Objekts ist überaus gepflegt; die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte 1995, wertige Instandhaltungsmaßnahmen sorgen bis heute für einen guten Zustand.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die ruhige Lage im Musikerviertel, die darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, was die Wohnung auch für unterschiedliche Lebensphasen attraktiv macht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieser wohnlichen Etagenwohnung!

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Ausstattung und Details

- 2 helle Zimmer
- großes innenliegendes Bad mit Badewanne
- Gegensprechanlage
- Südausrichtung an ruhiger Anwohnerstraße
- Garderobe im Flur
- Einbauküche
- große Küche mit Essbereich und Fenster
- Zentralheizung
- Doppelverglasung
- Abstellkammer
- große Fenster in der ganzen Wohnung
- Wohnzimmer und Schlafzimmer in Südausrichtung
- breiter Flurbereich
- Fliesen in der Küche und im Badezimmer, Rest Laminat
- hohe Decken
- liegt im Musikerviertel
- ruhige Lage

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Alles zum Standort

Der Stadtteil Weißensee grenzt unmittelbar an den beliebten Szenebezirk Prenzlauer Berg und erfreut sich insbesondere bei jungen Familien wachsender Beliebtheit. Er gehört zum Bezirk Pankow und geht auf ein im 13. Jahrhundert gegründetes Straßendorf entlang der mittelalterlichen Handelsroute von Berlin über Weißensee, Malchow und Bernau nach Oderberg zurück. Seinen Namen verdankt der Ort dem idyllischen Weißen See, an dessen Ostufer die erste Siedlung entstand.

Das Musikerviertel in Berlin-Weißensee gehört zu den begehrten Wohnlagen im Bezirk Pankow. Geprägt von charmanten Altbauten, grünen Straßen und einer ruhigen Atmosphäre, bietet das Viertel ein ideales Umfeld für alle, die urbanes Wohnen mit Erholung verbinden möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass man hier sowohl die Nähe zur Stadt als auch die angenehme Wohnruhe genießt.

Heute besticht Weißensee durch seine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Beliebte Viertel wie das Komponistenviertel und das Holländerviertel, kulturelle Einrichtungen wie die Brotfabrik sowie die charmanten Plätze rund um den Antonplatz und den Mirbachplatz prägen das lebendige Ortsbild. Ein kulturelles Aushängeschild ist die Kunsthochschule Weißensee, die international einen hervorragenden Ruf genießt. Zudem befindet sich hier der größte jüdische Friedhof Europas – ein geschichtsträchtiger Ort von beeindruckender Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Auto erreicht man die City-Ost in nur etwa 10 bis 15 Minuten. Die Tramlinien M4, M12 und M13 sowie der Bus 255 befinden sich in rund 500 Metern Entfernung. Zum S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn) sind es lediglich drei Haltestellen – ideal für eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Objektnummer: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com