

Berlin - Buch

Auf der Sonnenseite zu Hause: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Ludwigpark (sofort bezugsfrei)

Objektnummer: 26071059



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

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

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Auf einen Blick

Objektnummer	26071059
Wohnfläche	ca. 60 m ²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1908

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart **Fernwärme**

Energieausweis **laut Gesetz nicht erforderlich**

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



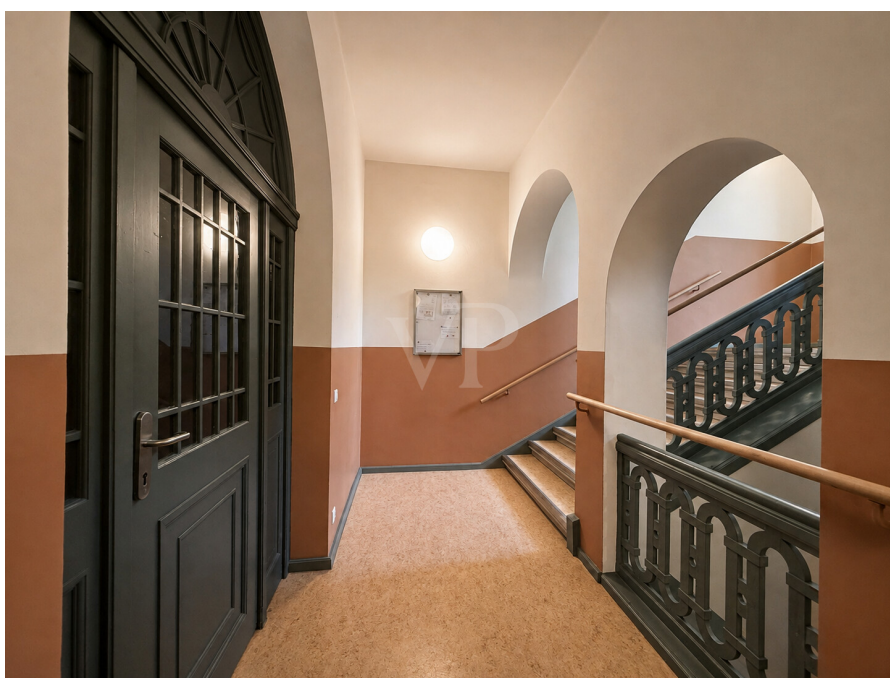
Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

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
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: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Die Immobilie



Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST 2024
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochstrasse 6a
von Poll Immobilien
Pankow
030 2551 1 000 Mailbox 030 2551 1000 030 2551 1000 030 2551 1000

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: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Grundrisse



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

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete Etagenwohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen auf ca. 60 m² ein komfortables und stilvolles Zuhause in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1908. Die Immobilie wurde zuletzt 2008 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Dank der sorgfältigen Instandhaltung verbindet sie historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der großzügig geschnittene Wohnbereich überzeugt durch hohe Decken und eine große Fensterfront, die nicht nur eine angenehme natürliche Belichtung schafft, sondern dem Raum auch eine einladende Atmosphäre verleiht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick auf eine begrünte, weitläufige Parkanlage – ein Ort, der zu erholsamen Stunden im Freien einlädt.

Im Herzen der Wohnung befindet sich auch die offene Küche, die durch eine frei stehende Wand dezent verborgen und bereits mit hochwertigen, hellen Einbaumöbeln und modernen Geräten ausgestattet ist.

Das Schlafzimmer punktet mit großzügigen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Ausblick auf die architektonisch ansprechenden Nachbargebäude und die grüne Umgebung bieten.

Das innenliegende Bad ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche mit Glasabtrennung, helle Fliesen, einen großen Handtuchheizkörper sowie repräsentative Sanitärobjekte. Die schlichte Farbgebung sorgt für eine zeitgemäße, ansprechende Optik und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung beeindruckt mit stilvollem, durchgängig verlegtem Echtholzparkett, das für eine hochwertige Atmosphäre sorgt und das historische Flair hervorhebt.

Das Treppenhaus des denkmalgeschützten Gebäudes präsentiert sich mit charmannten Details und großzügigen Fensterflächen, die für Helligkeit sorgen und die besondere Architektur unterstreichen.

Die Umgebung ist von weitläufigen Grünanlagen und einer gepflegten Nachbarschaft mit überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz geprägt. Die Kombination aus urbaner Lage, historischem Charakter und zeitgemäßer Ausstattung machen diese Wohnung zu einer attraktiven Offerte für Interessenten, die die besondere Verbindung aus Tradition und Moderne schätzen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung am besten selbst vom Charme und dem Wohnkomfort dieses einzigartigen Angebots.

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Ausstattung und Details

- parkähnliche Anlage mit denkmalgeschütztem Gebäudeensemble
- historisches Treppenhaus
- hochwertiges Eichenparkett
- moderne Einbauküche mit Marken-Geräten
- abschließbares, geräumiges Kellerabteil
- Fahrradgemeinschaftskeller mit ebenerdigem Ausgang

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer historischen Wohngegend in Berlin-Buch, einem Ortsteil des Stadtteiles Berlin-Pankow.

Pankow zählt zu den beliebtesten Stadtbezirken. Hier lebt man in einer gutbürgerlichen Gegend im nördlichen Berlin.

Ausgedehnte Grünflächen, eine nahezu perfekte Infrastruktur sowie ein großes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten machen Berlin-Buch nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen jeglicher Art sowie Schulen und Kitas befinden sich in der Nähe.

Berlin-Buch hat sich durch seine Vielzahl an Fachärzten, Forschungseinrichtungen und nicht zuletzt durch das Helios-Klinikum als angesehener Gesundheitsstandort einen Namen gemacht.

Es besteht eine äußerst gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von der nur 150 Meter entfernten Bushaltestelle verkehren die Busse der Linie 893 direkt zum nahe gelegenen Helios-Klinikum und zum S-Bahnhof Buch. Von hieraus bringt Sie die S-Bahn-Linie S2 innerhalb von nur 25 Minuten direkt ins Zentrum der Hauptstadt. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A 114 mit Anschluss zum Berliner Ring in 10 Minuten.

Objektnummer: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

Sonstige Angaben

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: 26071059 - 13125 Berlin - Buch

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