

Berlin - Pankow

# Barrierefreie 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen, Aufzug und Tiefgarage in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 23071011-14c



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

**MIETPREIS: 1.933 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow**

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

Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Auf einen Blick

Objektnummer	23071011-14c
Wohnfläche	ca. 89,3 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.933 EUR
Nebenkosten	313 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>25.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.11.2033</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2023</b>

Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
Höchste Note 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: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow

## Grundrisse

### Anlage zum Mietvertrag Aufteilung der Wohnung Nr. 14

(Wohnfläche 90,51, aufgeteilt in 84,38 qm + 50 % der Balkonflächen)

Vorbehaltlich geringfügiger Änderungen in der Ausführung



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: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow**

## Ein erster Eindruck

In den beliebten Licht Terrassen Berlin in Pankow erwartet Sie eine moderne und barrierefrei gestaltete 3 Zimmerwohnung mit ca. 89,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das im Jahr 2023 fertiggestellte Wohnensemble überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, ein gepflegtes Umfeld sowie eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an den Prenzlauer Berg und das Stadtzentrum. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Anspruch an komfortables Wohnen.

Der Eingangsbereich führt in den zentral gelegenen Flur, von dem aus alle Räume sowie der praktische Abstellraum erreichbar sind.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen Blick in den begrünten Innenhof. Bodentiefe Fenster mit Dreischeibenverglasung sorgen für ein helles Raumgefühl und schaffen gemeinsam mit den modernen Böden eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Außenjalousien ergänzen den Komfort.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Ankleide-, Arbeits- oder Gästezimmer und verfügt über einen Zugang zum Ostbalkon.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Ost sowie zum Nordbalkon. Die offene Raumgestaltung schafft eine angenehme Verbindung zwischen Wohnen und Kochen. Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet mit Herd, Ofen, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank sowie einem Dunstabzug nach außen. Großzügige Arbeitsflächen unterstreichen den modernen Charakter.

Das barrierefreie Tageslichtbad überzeugt mit moderner Sanitärausstattung, einer bodengleichen Dusche mit Falttüren, einer Badewanne, einem Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste WC mit elektrischer Lüftung ergänzt das Raumangebot. In sämtlichen Räumen sorgt eine separat regulierbare Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, eine Gegensprechanlage sowie ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung. Fahrradabstellplätze befinden sich auf dem Grundstück und in der Tiefgarage. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann optional angemietet werden.

Weitere Informationen: [www.lichtterrassenberlin.de](http://www.lichtterrassenberlin.de)

**Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäude**

- barrierefrei gestaltet
- Aufzug im Haus vorhanden
- Gegensprechanlage
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 MB (laut Telekom)
- eigenes Kellerabteil
- optional anmietbarer Stellplatz in der Tiefgarage
- Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück in der Tiefgarage

### **Zimmer**

- geräumiges Schlafzimmer mit Blick in den begrünten Innenhof
- zweites Zimmer mit Zugang zum Ostbalkon
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Ost- und Nordbalkon

### **Badezimmer und WC**

- barrierefreies Tageslichtbad mit moderner Sanitärausstattung, Badewanne und bodengleicher Dusche
- separates Gäste-WC mit elektrischer Lüftung

### **Küche und Stauraum**

- moderne Einbauküche mit Ofen, Herd, Dunstabzug nach außen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank
- praktischer Abstellraum

### **Boden und Fenster**

- pflegeleichte und großformatige Fliesenböden
- große bodentiefe Fenster mit Dreischeibenverglasung und elektrischen Außenjalousien

### **Heizung**

- separat regulierbare Fußbodenheizung in allen Räumen

### **Vertragsdetails:**

- Staffelmietvereinbarung
- Mindestvertragslaufzeit von 12 Monate
- Küchenleihvertrag\*

\*Regelt die unentgeltliche Nutzung der vorhandenen Küche. Es fällt kein zusätzlicher Mietzins an. Der Vertrag beinhaltet die Nutzung sowie den pfleglichen Umgang mit der Einbauküche und die darin enthaltenen Küchengeräte.

**Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow**

## **Alles zum Standort**

Nur 1,5 km bis zum Prenzlauer Berg! Die Licht Terrassen liegen im südlichen Teil des Bezirks Pankow, im Neumannkiez, angrenzend an Weißensee und Prenzlauer Berg. Das Wohngebiet ist ruhig, geprägt von kleinen Anwohnerstraßen mit viel Baumbestand sowie einer Mischung aus modernen Neubauten und Gebäuden aus den 1960er Jahren.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Nur 350 m entfernt liegt das Neumann Forum, ein lebendiger Treffpunkt mit Einzelhandelsgeschäften und Cafés.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In 350 m Entfernung, etwa eine Busstation, erreichen Sie die U2 am Bahnhof Vinetastraße, mit Anschlüssen an die Straßenbahnen M1 und M50, sowie an die U-Bahnlinie U2. Richtung Prenzlauer Allee stehen der 255er Bus sowie die Straßenbahn M2 zur Verfügung. Den S+U-Bahnhof Pankow erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Bus 250, der nur 300 m entfernt hält.

Für Radfahrer ist die Lage besonders attraktiv. Pankow ist sehr grün, mit zahlreichen Parks, ruhigen Straßen und sogar ausgewiesenen Fahrradstraßen, die entspanntes und sicheres Fahren ermöglichen. In etwa 11 Minuten erreichen Sie den Kollwitzplatz im lebendigen Prenzlauer Berg, wo zahlreiche Cafés, Restaurants, Galerien und Einkaufsmöglichkeiten auf Sie warten.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Das Kino in der Brotfabrik sowie diverse Spielplätze in der Umgebung machen den Stadtteil besonders lebenswert. Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Über den nahegelegenen Autobahnzubringer erreichen Sie zudem in kurzer Zeit die Stadtautobahn und sind damit schnell aus Berlin heraus in Richtung Umland und Fernverkehr unterwegs.

Alles in allem bietet die Immobilie eine ruhige, grüne Umgebung mit exzellenter Anbindung, kurzen Wegen zu Einkauf, Kultur und Freizeit sowie der attraktiven Nähe zum Prenzlauer Berg – eine der gefragtesten Lagen Berlins.

**Objektnummer: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow**

## **Sonstige Angaben**

**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: 23071011-14c - 13189 Berlin - Pankow**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ulf Sobeck**

---

**Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**  
**E-Mail: [prezlauer.berg@von-poll.com](mailto:prezlauer.berg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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