

Berlin - Pankow

# Stilvolle 3-Zimmer Wohnung in denkmalgeschütztem Bauhaus-Ensemble

*Objektnummer: 26071005*



**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26071005 - 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: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow**

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 26071005                |
| Wohnfläche   | ca. 80,6 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                       |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1925                    |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 419.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2003                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | saniert                                                                            |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Einbauküche                                                                        |

**Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergie-verbrauch        | 124.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 31.08.2028 | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1925              |



Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie





Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstrasse 6a  
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: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow

## 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: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in der Wohnanlage "Carré am Eschengraben" – ein architektonisch bedeutsames Ensemble im Bauhausstil, gestaltet von dem renommierten Architekten Erwin Anton Gutkind.

Das Gebäude aus dem Jahr 1925 besticht durch seinen historischen Charme, der durch umfassende Sanierung im Jahr 2003 auf modernen Standard gebracht wurde. Bei der Sanierung wurden unter anderem Anschlüsse und Leitungen erneuert. Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz und bewahrt somit ihren einzigartigen Charakter.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 80,6 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltung.

Die Wohnung verteilt sich auf einen einladenden Flur, drei angenehm helle Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Der ideale Schnitt spricht besonders Paare und junge Familien an, die ein Zuhause mit besonderer Geschichte und Charakter suchen.

Auffällig sind die etwa 3 Meter hohen Decken, die in allen Räumen ein großzügiges Raumgefühl schaffen und vielfältigen Wohnideen Platz geben. Für ein wohnliches Ambiente sorgen Parkett- und Dielenböden in den Zimmern, während Küche und Bad mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Die eingebauten zweifach isolierten Holzfenster schaffen in allen Wohnbereichen eine angenehme Atmosphäre und tragen zur Energieeffizienz bei.

Ergänzend gehört zur Wohnung ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Fahrradständer vor dem Hauseingang und im Innenhof bieten praktischen Nutzen im Alltag.

Die Wohnung wird über eine moderne Fernwärme-Anlage beheizt, die für zuverlässige und effiziente Versorgung steht.

Die Wohnlage im "Carré am Eschengraben" verknüpft die ästhetische Qualität des Bauhausstils mit einem lebendigen Umfeld und guter Infrastruktur. Die Wohnung steht frei und kann nach individueller Absprache bezogen werden.

Ob für Paare oder junge Familien – diese Etagenwohnung überzeugt mit historischem



**Kontext, durchdachten Details und solider Bauweise.**

**Architektonische Originalität und Funktionalität gehen hier Hand in Hand.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen  
Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen  
Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.**

**Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Ausstattung und Details**

### **Wohnung:**

- Einbauküche
- Fenster mit Quersprossen in der Tradition der Moderne
- Bodenbelag: Dielen, Parkett, Fliesen
- Gegensprechanlage
- Tageslicht-Wannenbad mit weißer Sanitärausstattung und Waschmaschinenanschluss
- großer Keller
- Warmwasserversorgung und Heizung über Fernwärme

### **Wohnanlage:**

- großer, begrünter Innenhof mit Spielfläche
- gärtnerisch gestaltete Grünflächen zwischen Gebäudeflucht und Bürgersteig nach Vorgaben des Denkmalschutzes

**Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnanlage befindet sich direkt am Übergang vom Stadtteil Prenzlauer Berg zu Pankow in einer schönen Wohngegend.

Die Haltestelle der Tram M2 ist 0,4 km entfernt, sie fährt im Fünf-Minuten-Takt zum Alexanderplatz mit einer Fahrzeit von 15 Minuten. Der Bus 255, auch 0,4 km entfernt, verbindet den Standort mit dem Ortsteil Weißensee oder mit dem Pankower Zentrum. In 0,9 km Entfernung gelangen Sie zur U-Bahn-Station Vinetastraße (U2), der wichtigsten Nord-Süd-U-Bahn-Verbindung. Dort gibt es auch Anschlüsse an die Tram-Linien M1 und 50. Der Bus 250 (0,8 km entfernt) fährt nur wenige Stationen zum S-Bahnhof Pankow.

Mit dem Fahrrad Richtung Innenstadt erreichen Sie in 12 Minuten den Kollwitzplatz im Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés, Restaurants und Bars.

Die Nähe zu Discountern, Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen macht diese Wohnanlage zu einem interessanten Wohnort und Lebensraum.

**Objektnummer: 26071005 - 13189 Berlin - Pankow**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26071005 - 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: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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