

Berlin - Pankow - Karow

# Doppelhaushälfte mit großem Potenzial und sonnigem Grundstück in ruhiger Lage in Berlin-Karow

Número de propiedad: 24071054C



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113,13 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 735 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 24071054C                 |
| Superficie habitable | ca. 113,13 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 5                         |
| Dormitorios          | 2                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1938                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Precio de compra       | 349.000 EUR  |
| Casa                   | Casas bifamiliares   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Estado de la propiedad | para reformar  |
| Método de construcción | Sólido   |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                         |

Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## Datos energéticos

|                     |                     |   |                        |
|---------------------|---------------------|---|------------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía   | Gas                 | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Fuente de energía   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1938                   |

Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## La propiedad



Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## La propiedad



Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



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)



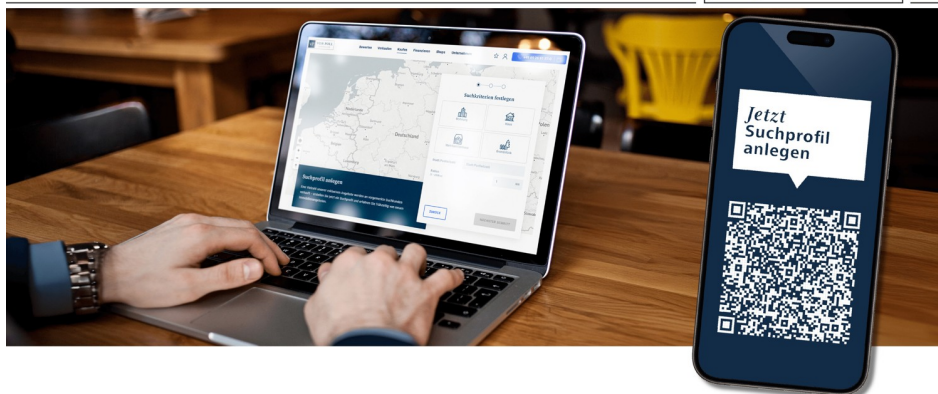
Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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  
OF THE WORLD

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



Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## La propiedad



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

Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## La propiedad



Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## La propiedad



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER BERLIN  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

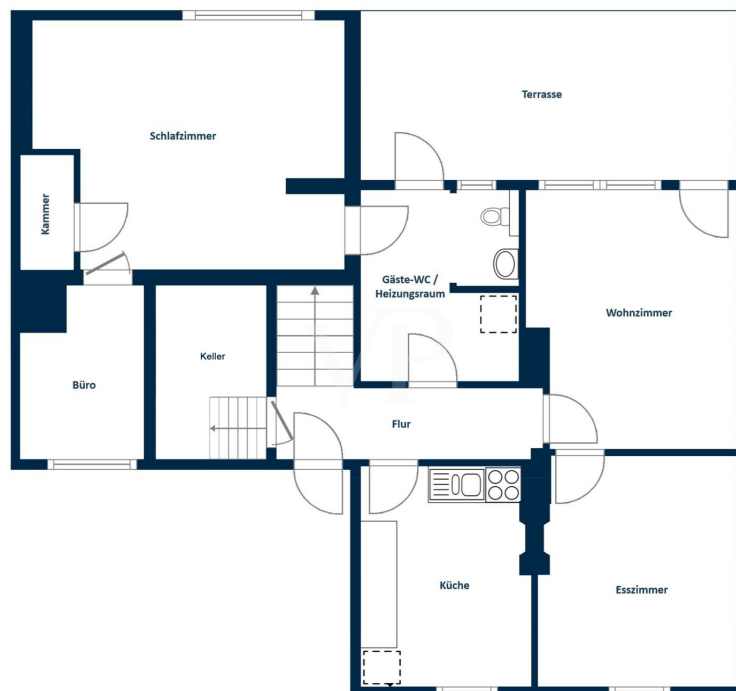
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

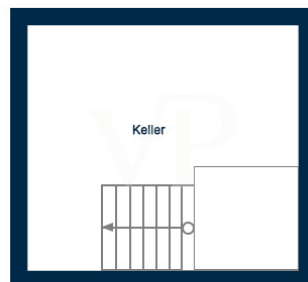
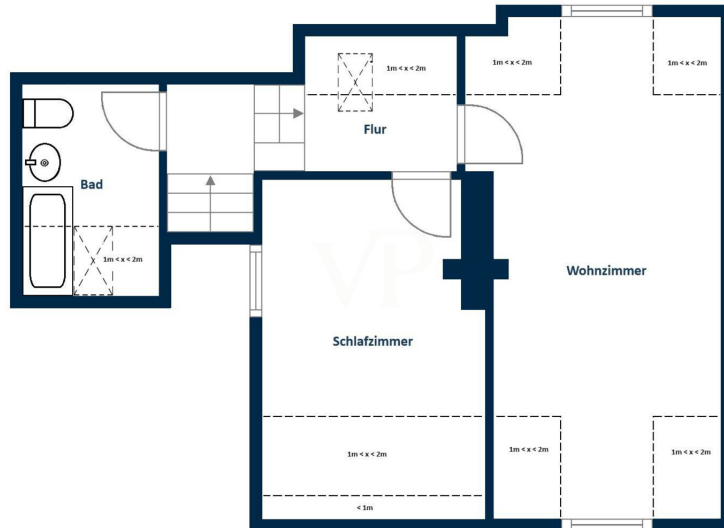
Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow**

## Una primera impresión

Diese Doppelhaushälfte in Berlin-Karow vereint idyllisches Wohnen mit Raum für individuelle Gestaltung. Auf einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 735 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Der weitläufige Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Spielfläche für Kinder, zur Auslauffläche von Haustieren, grüne Oase zur Erholung oder zur persönlichen Gartengestaltung.

Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung und ermöglichen flexible Nutzungskonzepte sowie ausreichend Platz für gemeinsames Leben und individuelle Rückzugsorte. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein Wannenbad im Zwischengeschoss.

Ein wesentliches Merkmal der Immobilie ist der Anbau aus den 1970er Jahren, durch den der Grundriss erweitert und die heutige Raumstruktur maßgeblich geprägt wurde. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1938 und wurde 1998 teilweise modernisiert. In diesem Zuge erfolgten unter anderem der Ausbau des Dachgeschosses mit neuen Gauben sowie die Erneuerung von Bodenbelägen, wodurch insbesondere das Obergeschoss einen zeitgemäßen Charakter erhalten hat.

Die Terrasse auf der Rückseite des Hauses lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet eine Westausrichtung. Ergänzend steht ein praktischer Keller zur Verfügung sowie eine separate Garage auf dem hinteren Teil des Grundstücks.

Die Immobilie befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Grundlage, um eigene Wohnideen umzusetzen und ein individuelles Zuhause zu schaffen.

**Zu beachten:** Im Grundbuch ist in Abteilung II eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Landes Berlin für eine Teilfläche des Grundstücks von ca. 54 m<sup>2</sup> eingetragen. Diese dient der potenziellen zukünftigen Straßenerweiterung. Die entsprechende Belastung wird vom Käufer übernommen und ist Bestandteil des Kaufgegenstandes.

**Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow**

## **Detalles de los servicios**

- **Doppelhaushälfte mit großem Gestaltungspotenzial**
- **ca. 735 m<sup>2</sup> sonniges Grundstück in ruhiger Lage**
- **ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 hellen Zimmern**
- **geeignet für Familien oder Mehrgenerationenwohnen**
- **Küche mit Essbereich**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**
- **Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **Kachelofen für zusätzliche Wärme**
- **West-Terrasse**
- **Dachgeschossausbau und Dachsanierung (1998)**
- **Nebengebäude mit Garage/Schuppen (1975)**
- **Anbau (1970)**

**Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Siedlung im Berliner Ortsteil Karow (Bezirk Pankow). Das Wohnumfeld ist geprägt von Doppelhäusern und familienfreundlichen Nachbarschaften, die besonders bei Familien und Hundebesitzern geschätzt werden. Hier genießen Sie ein entspanntes, naturnahes Wohngefühl abseits des städtischen Trubels, ohne auf die Vorteile der Hauptstadt verzichten zu müssen.

Die nächstgelegene S-Bahn-Station Karow ist mit dem Fahrrad oder per Bus gut erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt in ca. 25–30 Minuten. Zusätzlich sorgen die Buslinien 150, 158 und 350 für flexible Wege innerhalb des Ortsteils sowie in die umliegenden Bezirke. Dadurch lässt sich das Pendeln ebenso einfach gestalten wie spontane Stadtbesuche.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Apotheken, Kitas, Schulen und ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar, was den Alltag für Familien angenehm und unkompliziert macht. Gleichzeitig lädt die Umgebung zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein: Die Karower Teiche, der Landschaftspark Barnim und der Bucher Forst bieten erholsame Spaziergänge, Jogging- oder Spielmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch ein Schwimmbad, einen Golfplatz und diverse Fitnessstudios in der Nähe.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage, familienfreundlicher Nachbarschaft und gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum macht die Lage ideal für alle, die ein ausgewogenes Leben zwischen Rückzugsort und urbaner Nähe suchen.

**Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 24071054C - 13125 Berlin - Pankow - Karow**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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