

Berlin - Pankow

# Sanierte und gut vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung in Bauhausanlage nahe Prenzlauer Berg

*Número de propiedad: 25071067*



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

**PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5**

**Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

- **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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## De un vistazo

Número de propiedad	25071067
Superficie habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1925

Precio de compra	235.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 62 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	124.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1925

Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propiedad



Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propiedad



Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propiedad



Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propiedad



Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propiedad



Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propiedad



Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propiedad



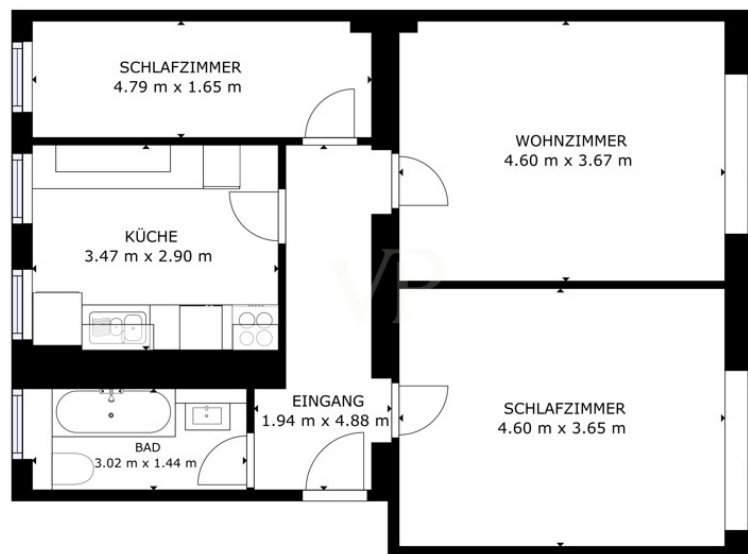
**Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **La propiedad**



Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## 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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## Una primera impresión

In vielen Berliner Architekturführern lässt sich diese denkmalgeschützte Wohnanlage entdecken.

1999 - 2000 wurde eine umfangreiche Sanierung der Anlage unter strengen Auflagen der Berliner Denkmalschutzbehörde vorgenommen (Sanitär- und Elektroleitungen, Heizung, Fenster, Keller, Dach, Fassade, Treppenhäuser, Außenanlagen).

Die gut vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in gefragter Lage nahe Prenzlauer Berg und Berlin-Mitte. Sie hat sanierte Holzfußböden in den Zimmern und im Flur, Fliesen in Bad und Küche, recht hohe Decken und lässt sich sehr gut vermieten.

Die Zimmer sind durchdacht geschnitten und wirken attraktiv durch die Isolierglasfenster mit Sprossen, die typisch sind für die Architektur der Moderne.

Die Küche ist als Wohnküche konzipiert und durch die zwei Fenster zur Ostseite sehr hell. Die Fenster geben den Blick frei auf den gärtnerisch und familienfreundlich angelegten Innenhof.

Das sanierte Wannenbad mit wandhängendem WC ist weiß gefliest und hat ein Fenster. Die gesamte Wohnung wurde 2022 aufwändig modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Kabel- und Telefonanschluss befinden sich im Wohnzimmer.

Die Wohnanlage hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit U-Bahn, Straßenbahn und Bus. In direkter Nachbarschaft befinden sich 2 Lebensmitteldiscounter. Ganz in der Nähe gibt es Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen.

Diese gepflegte Wohnung verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit modernen Wohnanforderungen und einer angenehmen Nachbarschaft. Gern stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Detalles de los servicios**

- gepflegte 2,5 - Zimmer Wohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage aus dem Jahre 1925
  - Gebäudesanierung im Jahre 2000 : Einbau von Isolierglasfenster ; Erneuerung und Modernisierung haustechnischer Anlagen inklusive Heizungsanlage - Warmwasseraufbereitung
  - Wohnungsmodernisierung aller Räume, Küche und Bad im Jahr 2022
- Wohnung:**
- Wohnküche mit 2 Fenstern
  - Fenster mit Quersprossen in der Tradition der Moderne
  - Gegensprechanlage
  - Tageslicht-Wannenbad mit weißer Sanitärausstattung und wandhängendem Toilettenbecken
  - Kabelanschluss im Wohnzimmer
  - Bodenbelag aus Holzdielen und Fliesen
  - begrünter Wohnhof mit Spielplatz
  - Warmwasserversorgung und Heizung über Fernwärme
- Wohnanlage:**
- gärtnerisch gestaltete Grünflächen zwischen Gebäudeflucht und Bürgersteig nach Vorgaben des Denkmalschutzes
  - überdachter Sitzplatz im Innenhof
  - 2 Müllplätze mit ausreichender Kapazität
  - jährliche Mieteinnahme: 6696,- €

**Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Wohnanlage befindet sich direkt am Übergang vom Stadtteil Prenzlauer Berg zu Pankow, eingebettet in einer ruhigen Wohngegend. Die Wohnung profitiert besonders von Ihrer Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße.**

**In 1,3 km oder mit dem 250er-Bus gelangen Sie zur wichtigsten Nord-Süd-U-Bahn-Verbindung, der U2, dem Bahnhof Vinetastraße. Dort gibt es Anschlüsse an die Straßenbahnen M1 und 50. Zur Prenzlauer Allee hin fährt Sie die M2 im Fünf-Minuten-Takt und zum Alexanderplatz sind es auch nur eine Handvoll Stationen. Der Bus 255 verbindet den Standort mit dem Ortsteil Weißensee oder mit dem Pankower Zentrum.**

**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.**

**Número de propiedad: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## 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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Contacto con el socio**

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

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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