

Berlin - Pankow

Sonniges Wohnen im Dachgeschoss mit Südterrasse sowie Wohnküche mit Gaube - bezugsfrei mit Potential

Número de propiedad: 26071044



PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

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

Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

De un vistazo

Número de propiedad	26071044	Precio de compra	325.000 EUR
Superficie habitable	ca. 65 m ²	Piso	Ático
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2000
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Características	Terraza
Año de construcción	1910		

Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	122.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	17.02.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

La propiedad



Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

La propiedad



Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

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 - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Una primera impresión

Dieses ca. 1994 ausgebaute Dachgeschoss im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1910 bietet eine Wohnfläche von ca. 65 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung in Wohnzimmer mit Südterrasse, Schlafzimmer sowie einer Wohnküche mit Gaube. Das Objekt befindet sich in Pankow-Süd (Milieuschutz-Gebiet) und wurde zuletzt im Jahr 2000 modernisiert. Die Wohnung bietet viel Potential für eine individuelle Wohnlösung mit historischem Flair.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die mit einer Gaube ausgestattet ist. Hier profitieren Sie von einem doppelverglasten Holzfenster, das im Jahr 2004 erneuert wurde. Dieses Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und einen schönen Ausblick. Die gut geschnittene Wohnküche bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und ermöglicht einen angenehmen Aufenthaltsbereich.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Südterrasse, die sich ideal für sonnige Stunden im Freien anbietet. Durch die Ausrichtung nach Süden ist ein optimaler Lichteinfall gewährleistet. Die Terrassentür besticht durch ihre doppelverglaste Ausführung aus Kunststoff, was ebenso auf die Dachfenster in der Wohnung zutrifft.

Die Deckenhöhe von ca. 2,80 m verleiht den Räumen ein angenehmes Raumgefühl und sorgt für eine großzügige Atmosphäre. In der Diele bietet ein Oberlichtfenster zusätzliches Tageslicht und eine helle Gestaltung. Eine Abstellkammer gewährleistet Ihnen Stauraum.

Das Bad ist mit einer Wanne und Fliesen ausgestattet und verfügt über ein Dachfenster. Somit ist eine gute Belüftung und Helligkeit sichergestellt. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Im gesamten Wohnbereich ist ein Laminatboden verlegt, der sich pflegeleicht präsentiert.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung im Bad gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof und im Keller zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 210,00 EUR festgesetzt (ohne Gaskosten, jedoch inkl. 102,05 EUR Instandhaltungsrücklage).

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den Gestaltungsmöglichkeiten dieser Wohnung überzeugen.

Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Detalles de los servicios

- Wohnküche mit Gaube
- Südterrasse
- Deckenhöhe ca. 2,80 m
- Bad mit Wanne und Dachfenster
- Laminatboden
- Oberlichtfenster in die Diele
- Dachfenster und Terrassentür doppelverglast aus Kunststoff
- Doppelverglastes Holzfenster in der Gaube (2004)
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Keller
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

Número de propiedad: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in Pankow-Süd (Milieuschutz-Gebiet), direkt am Tor zum Prenzlauer Berg.

Diese Wohngegend profitiert besonders von der unmittelbaren Lage zum Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés und Restaurants und trotzdem auch von der ruhigen und grünen Umgebung. Sie bietet dadurch die ideale Stadtlage für Menschen, die das urbane Stadtleben ebenso schätzen wie die Ruhe im Grünen.

Fußläufig gelangen Sie zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf der Prenzlauer Allee - nur ca. 1 km entfernt befindet sich Prenzlauer Bergs größtes Einkaufszentrum, die „Schönhauser Allee Arcaden“. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Shoppen und Verweilen ein.

Außerdem befindet sich dort der Berliner S-Bahn Ring und die U2 als wichtigste Nord-Süd-Verbindung.

Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, welche zu Fuß in nur wenigen Minuten zu erreichen sind, bieten eine sehr gute Anbindung an den weiteren öffentlichen Personennahverkehr. Auf dem Fahrrad erreichen Sie über die Kastanienallee Berlin-Mitte in nur wenigen Minuten.

Alles in allem - beste städtische Lage!

Número de propiedad: 26071044 - 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: 26071044 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com