

Berlin – Pankow

Charmante Drei-Zimmer-Wohnung mit Altbaufair und guter Anbindung

CODE DU BIEN: 25071048



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071048
Surface habitable	ca. 90 m²
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1906

Prix d'achat	549.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	118.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1906

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

La propriété



CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

La propriété



CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

La propriété



CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

La propriété



CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**Von Poll Immobilien
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

La propriété



CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Une première impression

Diese frisch renovierte Altbauwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² komfortables und stilvolles Wohnen im Herzen eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905. Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand, da kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Eine hohe Instandhaltungsrücklage sorgt zusätzlich für Sicherheit und Werterhalt. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2014 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute mit einer ansprechenden, gehobenen Ausstattungsqualität.

Bereits beim Betreten der Wohnung fallen die für einen Altbau typischen, hohen Decken und die großzügigen Fenster auf, die die Räume mit viel Tageslicht durchfluten. Der durchgehende Parkettboden unterstreicht den eleganten Charakter der Wohnung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das helle Wohnzimmer mit dem Erker ist das Herzstück der charmanten Wohnung. Es stehen zwei Balkone zur Verfügung, wobei einer vom jetzigen Arbeitszimmer aus betretbar ist.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet den Zugang zu dem zweiten Balkon. Die unverbaute Aussicht ist ein absolutes Highlight und verspricht entspannte Momente. Die Räumlichkeiten bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und sind sowohl für Paare als auch für kleine Familien bestens geeignet. Das gepflegte Badezimmer bietet genügend Platz und durch das Fenster jederzeit für gute Luft.

Besondere Aufmerksamkeit verdient auch die Lage: Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sowohl S-Bahn- als auch U-Bahn-Stationen sind fußläufig erreichbar und verbinden Sie schnell und unkompliziert mit der Innenstadt oder anderen Stadtteilen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die das alltägliche Leben deutlich erleichtern.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Zentralheizung, die eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung sicherstellt. Das Zusammenspiel aus geschmackvoller Ausstattung, historischem Charme und modernem Wohnkomfort macht dieses Angebot besonders reizvoll für Menschen, die urban und dennoch entspannt wohnen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Détails des commodités

schicke Altbauwohnung

frisch renoviert

Parkettboden

zwei Balkone

Einbauküche

hohe Decken

Haus im guten Zustand

diverse Modernisierungsmaßnahmen

hohe Instandhaltungsrücklage

ruhige Lage

Sehr gute Anbindung und Infrastruktur S- und U-Bahn fußläufig erreichbar

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße in der Nähe der Prenzlauer Allee/Promenade im nördlichen Teil vom Berlin - Pankow. Die historische Wohnanlage ist eingebettet zwischen Berlin - Heinersdorf und Alt - Pankow. Die Lage wird durch die geplante Wohnbebauung im nördlichen direkten Anschluss mit großem Einkaufszentrum sicherlich noch attraktiver. Fast vor der Haustür fährt der Bus 250 , der Sie zum ca. 700m entfernten S+U Bahnhof Pankow oder zum ebenso nahen U-Bahnhof Vinetastraße bringt. Von dort gelangen Sie in wenigen Minuten mit der S/U-Bahn in den Prenzlauer Berg oder nach Berlin-Mitte. In unmittelbarer Nähe befinden sich einige Kindergärten und Schulen. Der öffentliche Kissingen-Sportplatz ist ca. 5 min von der Wohnung entfernt und bietet viel Platz für Sport und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie fußläufig erreichbar im Neumannforum ,sowie um den S-Bahnhof Pankow oder an der Prenzlauer Promenade bzw. der Berliner Straße. Die Entfernung zur Innenstadt (Berlin - Mitte) beträgt ca. 5 km. Der Autobahnanschluss A114/A10 ist in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 118.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com