

Berlin - Wilhelmsruh

Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Anwohnerstraße mit Blick über die Schönholzer Heide

CODE DU BIEN: 26071065



PRIX D'ACHAT: 358.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

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

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26071065
Surface habitable	ca. 72 m²
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1998

Prix d'achat	358.500 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.07.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	104.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété

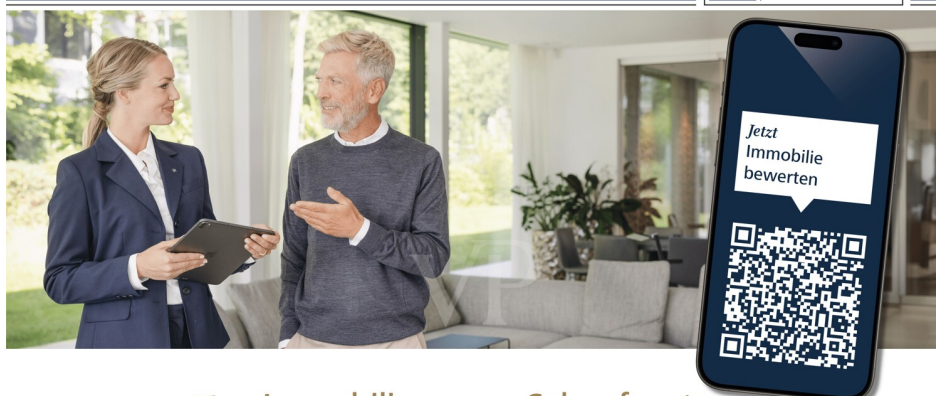


CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

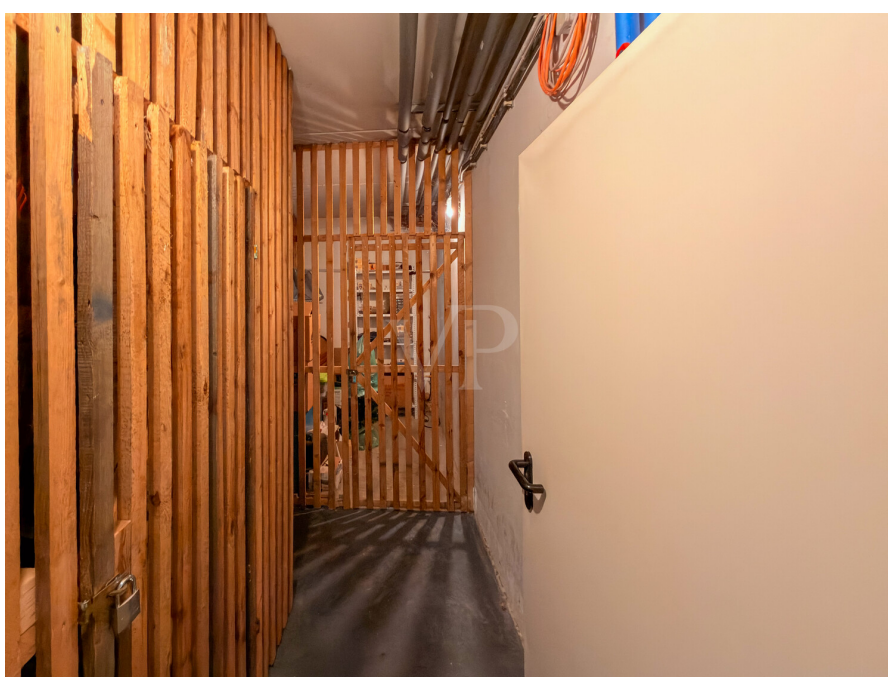
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

La propriété



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochstrasse 1a
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

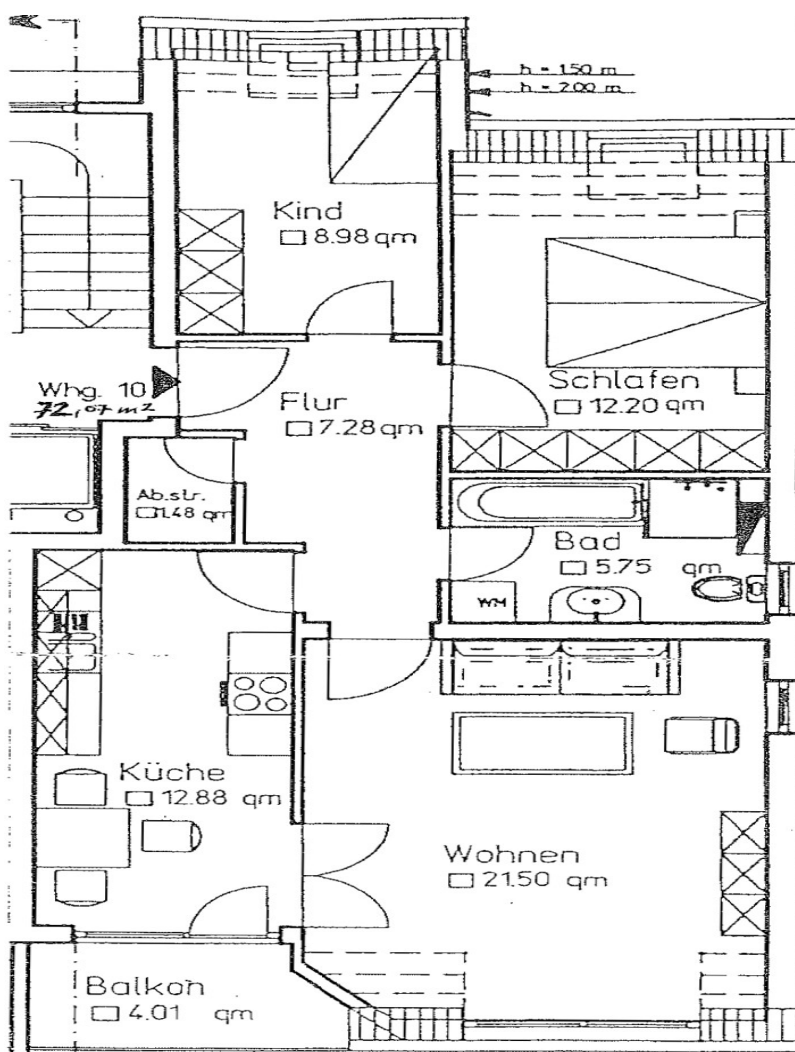
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1998. Auf einer Wohnfläche von ca. 72 m² verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und ist über einen kurzen Treppenabsatz bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Der Eingangsbereich ist großzügig geschnitten und wird durch eine Lichtkuppel mit Tageslicht versorgt. Pflegeleichte Fliesen in Terrakotta-Optik ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Alle Räume sind vom Flur aus erreichbar und verfügen über einen klaren, praktischen Grundriss.

Die komplette Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet zusätzlich einen angenehmen Blick ins Grüne. Die angrenzende Wohnküche verfügt über helle Fronten, Arbeitsflächen, Fliesen sowie die notwendigen Einbauten. Am Fenster befindet sich zudem ausreichend Platz für einen Essbereich.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie auf den Südbalkon. Von hier eröffnet sich ein weiter Blick über die angrenzende Schönholzer Heide. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für Schatten. Der begrünte und ruhige Hinterhof verfügt zudem über Stellplätze, welche aber nicht der Wohnung zugeordnet sind.

Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Große Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und einen Ausblick ins Grüne. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne samt Duschmöglichkeit ausgestattet.

Zur weiteren Ausstattung gehören doppelt verglaste Fenster, eine Gegensprechanlage, eine Zentralheizung und ein geräumiges Kellerabteil. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung, der Südbalkon und die ruhige Lage mit Blick ins Grüne bieten gute Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen.

Gern laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst einen Eindruck von dieser Dachgeschosswohnung zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Détails des commodités

- heller Flurbereich mit natürlichem Tageslichteinfall durch eine Lichtkuppel
- Gegensprechanlage
- zwei Schlafzimmer, ideal auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Duschwannenbad
- gemütlicher Wohnbereich mit direkter Verbindung zur Küche
- Wohnküche mit Einbauküche
- Südbalkon mit elektrischer Markise, unverbaubarem Grünblick und gemauerte hohe Trennwand zum Nachbarbalkon
- pflegeleichte Fliesen in Terrakotta-Optik
- Fußbodenheizung
- doppelt verglaste Fenster
- fünf Velux Fenster mit elektrischen Außenrolläden
- Abstellkammer
- ruhiger Hinterhof mit Stellplätzen
- Fahrstuhl
- geräumiges Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung (ein hydraulischer Abgleich wurde beschlossen + Erneuerung der Heizungsanlage geplant aber noch nicht beschlossen)

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in Niederschönhausen, einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden im Berliner Bezirk Pankow. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich das "grüne Band Berlins", der Wilhelmsruher See mit dem Übergang in die Schönholzer Heide, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. In gut zehn Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S1, S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt, ein Netto-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

CODE DU BIEN: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Plus d'informations

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: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

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