

Berlin – Reinickendorf

## Appartement bien entretenu et baigné de soleil dans un quartier prisé !

**CODE DU BIEN: 25045027**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

- 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: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf**

## En un coup d'œil

|                       |                       |                              |   |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25045027              | Prix d'achat                 | 320.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 63 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Etage                 | 2                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 3                     | Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| Chambres à coucher    | 1                     | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains       | 1                     | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 1929                  | Surface de plancher          | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
|                       |                       | Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf**

## Informations énergétiques

|                       |                      |                           |                      |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Legally not required |
| Source d'alimentation | Gaz                  |                           |                      |

CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



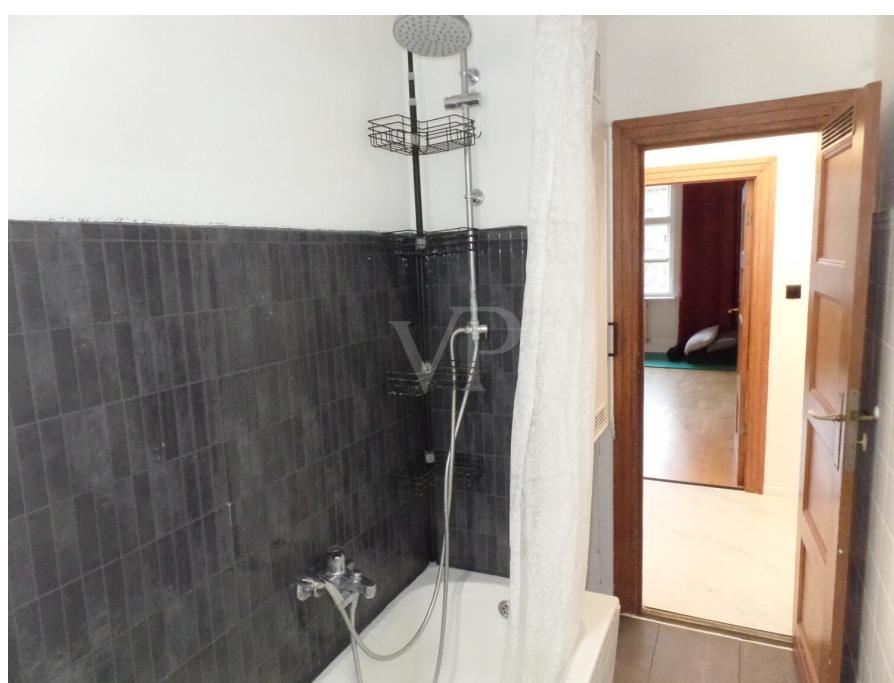
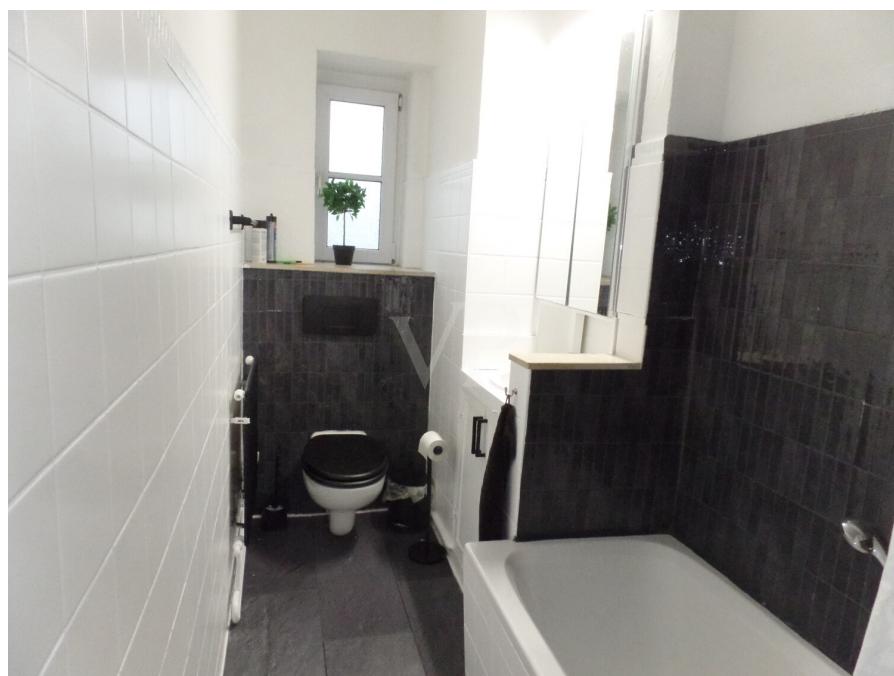
CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



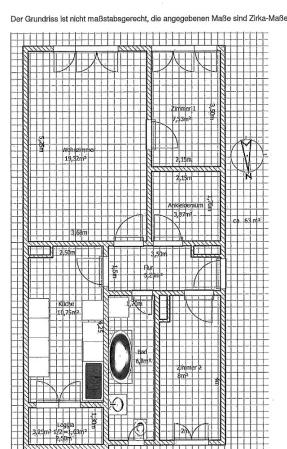
CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété



# Capital



MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Berlin



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf

## La propriété

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung  
gelöst.***

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

**CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf**

## Une première impression

À vendre : un appartement bien entretenu au deuxième étage (ou au deuxième étage selon la terminologie américaine/britannique), d'une superficie d'environ 63 m<sup>2</sup>, situé dans une rue résidentielle calme. Cet appartement fait partie d'un immeuble de neuf logements et offre une configuration attrayante avec de multiples possibilités d'aménagement. L'entrée s'ouvre sur un hall accueillant desservant toutes les pièces. Le séjour, le bureau et la chambre bénéficient de grandes fenêtres laissant entrer une abondante lumière naturelle. La cuisine équipée est fonctionnelle et comprend un coin repas, idéal pour prendre le petit-déjeuner ensemble ou un café rapide. Le balcon est également accessible depuis la cuisine. Attenant à la cuisine se trouve un grand cellier pratique pour ranger les provisions ou autres appareils électroménagers. La salle de bains est équipée d'une baignoire-douche et dispose d'une fenêtre pour une luminosité et une aération optimales. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Les équipements et les finitions de l'appartement répondent aux normes et sont complétés par un système de chauffage central en excellent état qui assure un confort thermique optimal même en hiver. Ce bien est en excellent état et actuellement vacant, disponible immédiatement. Situé dans une rue résidentielle calme, cet appartement vous offre un cadre de vie paisible tout en vous permettant de profiter d'un accès facile aux transports en commun, aux commerces et aux loisirs. Le quartier se caractérise par des immeubles agréablement espacés et offre de nombreuses possibilités de promenades et d'activités de plein air. En bref, ce charmant appartement bénéficie d'une gamme complète de prestations. Si vous recherchez un appartement bien entretenu, à l'agencement optimal, dans un quartier calme et bien desservi, nous vous invitons à découvrir ce bien. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et à apprécier par vous-même tous les atouts de ce logement.

**CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf**

## Détails des commodités

- Einbauküche mit Sitzmöglichkeit und Balkonzugang
- große Fensterflächen
- große Abstellkammer
- sonniger Balkon
- ruhige Anwohnerstraße
- eigenes Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf**

## Tout sur l'emplacement

Reinickendorf ist ein Ortsteil im gleichnamigen Bezirk Reinickendorf im Norden von Berlin.

Reinickendorf zählt zu den schönsten Bezirken Berlins und überzeugt mit seiner Vielfalt aus Natur und Großstadtleben.

Charakteristisch für Reinickendorf sind die Parkanlagen, Kleingartenkolonien und Seen. Dem Gegenüber stehen Industrie und Handel – ein bunter Mix, bei dem es an nichts fehlt.

Dieser Ortsteil hat die meisten Einwohner des Bezirks Reinickendorf.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sowie, Schulen und Kitas sind fußläufig erreichbar.

In wenigen Gehminuten gelangt man zu der S- Bahn Linie 25 mit der Station "Schönholz". Mit dieser hat man eine perfekte Anbindung an die Innenstadt sowie das nördliche Umland. Für die Verbindung in Richtung Berliner Süden, verkehrt die S-Bahn Linie S1 ebenfalls ab dem Bahnhof "Schönholz".

Die Buslinien 125, 150 und 327 verkehren ebenfalls im Umkreis der Immobilie.

Der Autobahnanschluss A 111 Eichborndamm ist ca. eine viertel Stunde entfernt.

**CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf**

## 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25045027 - 13409 Berlin – Reinickendorf**

## Contact

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

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: [berlin.hermisdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermisdorf@von-poll.com)

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

---

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