

Berlin - Reinickendorf

# Gepflegte sonnendurchflutete Wohnung in beliebter Lage!

CODE DU BIEN: 25045027A



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

**PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

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

## En un coup d'œil

|                       |                       |                              |   |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25045027A             | Prix d'achat                 | 290.000 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  |

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

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25045027A - 13409 Berlin - Reinickendorf

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027A - 13409 Berlin - Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027A - 13409 Berlin - Reinickendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027A - 13409 Berlin - Reinickendorf

## La propriété



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

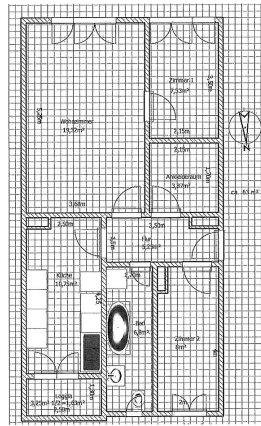
## La propriété



CODE DU BIEN: 25045027A - 13409 Berlin - Reinickendorf

## La propriété

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht, die angegebenen Maße sind Zirkel-Maße.



# 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: 25045027A - 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: 25045027A - 13409 Berlin - Reinickendorf**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentums-Wohnung im 2. OG mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> an einer ruhiger Anwohnerstraße. Die Wohnung ist Teil eines Mehrparteienhauses mit 9 Parteien und bietet eine ansprechende Raumaufteilung, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein ansprechender Flur von dem alle Räume abgehen.

Das Wohnzimmer, der Büroraum und das Schlafzimmer bestechen durch große Fensterflächen, welche für viel Tageslicht sorgen.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und verfügt über eine Sitzmöglichkeit, die zum gemeinsamen Frühstück oder einem schnellen Kaffee einlädt. Ebenso ist der Balkon von der Küche aus zu begehen. Nebenan befindet sich ein großer praktischer Abstellraum für Vorräte oder andere Haushaltsgeräte. Das Badezimmer ist mit einer Dusch-/Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster für Licht und Frischluft.

Ein privates Kellerabteil steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem normalen Standard und wird durch eine Zentralheizung ergänzt, die auch in den kälteren Monaten für behagliche Temperaturen sorgt. Der gesamte Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen und ist leerstehend, so dass man umgehend einziehen kann.

Gelegen in einer ruhigen Anwohnerstraße profitieren Sie von entspanntem Wohnen und dennoch von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Diese Wohngegend ist geprägt von angenehm verteilter Bebauung und bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien.

Zusammengefasst erwartet Sie hier eine attraktive Wohnung, die durch Annehmlichkeiten überzeugt.

Wenn Sie eine gepflegte Wohnung mit guter Raumaufteilung in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen, laden wir Sie herzlich zum Kennenlernen dieses Angebots ein. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie.

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

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25045027A - 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: 25045027A - 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.

**CODE DU BIEN: 25045027A - 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.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

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

---

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