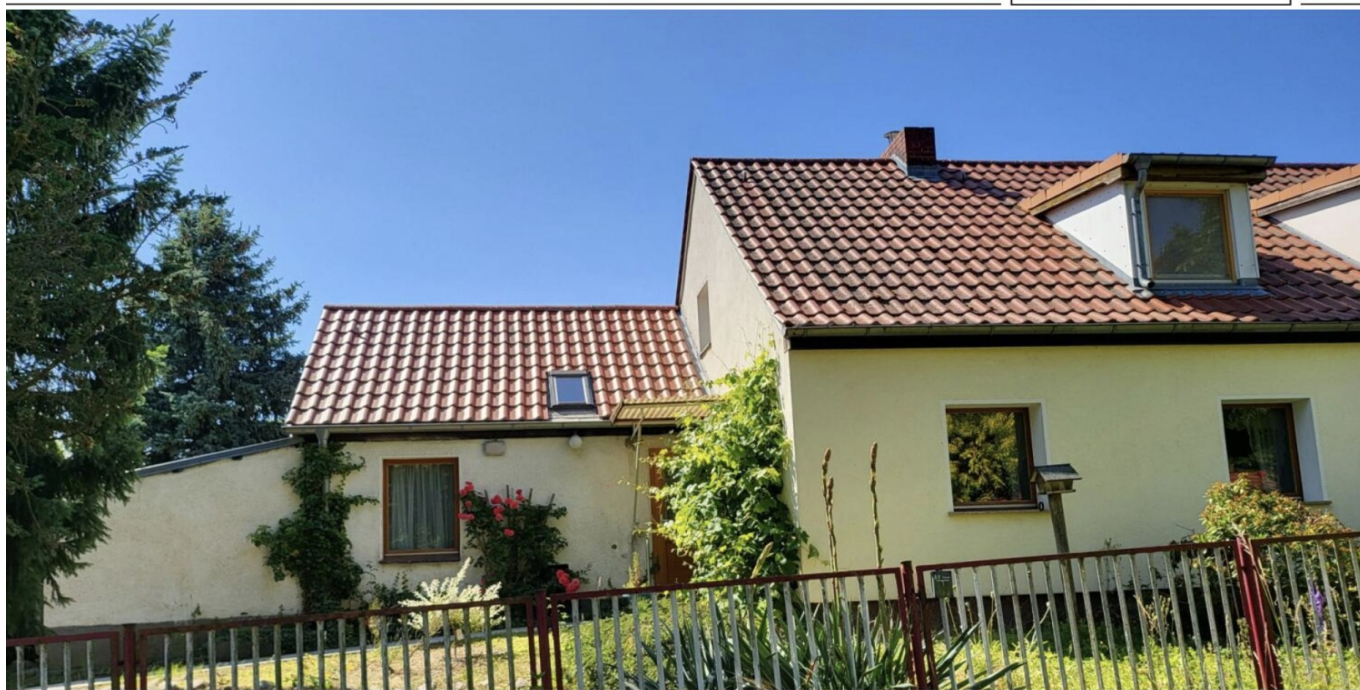


Berlin - Pankow – Karow

## Votre nouvelle maison à Berlin-Karow : Maison jumelée avec un fort potentiel et un emplacement idyllique

CODE DU BIEN: 24071054B



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,13 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 735 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

- 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: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24071054B                     |
| Surface habitable      | ca. 113,13 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1938                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 395.000 EUR                                                                |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 1998                                                                       |
| État de la propriété         | A rénover                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine          |

CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.08.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 183.20 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1938                                        |

CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## 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](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)

CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## 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](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)

CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)



CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## La propriété



**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](mailto:pankow@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## Une première impression

Cette charmante maison jumelée située à Berlin-Karow, d'une surface habitable d'environ 108 m<sup>2</sup> et d'un terrain spacieux de 735 m<sup>2</sup>, est idéale pour les familles ou les foyers multigénérationnels. Le généreux jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement, qu'il s'agisse d'un paradis pour les enfants ou d'un havre de paix pour se détendre en plein air. La maison comprend cinq pièces aux proportions harmonieuses. Trois chambres confortables, deux salons spacieux et une salle à manger séparée créent une atmosphère chaleureuse, offrant de nombreux espaces pour les moments de partage et les moments de détente en toute intimité. La cuisine, spacieuse et lumineuse, invite à la créativité culinaire. Un WC au rez-de-chaussée et une salle de bains à l'étage complètent ce bien. L'extension des années 1970, qui a considérablement agrandi la surface habitable et contribue largement à l'agencement ouvert de la maison, en est un élément distinctif. Le bâtiment d'origine date de 1938 et a été partiellement modernisé en 1998. Entre autres, de nouvelles lucarnes ont été ajoutées, l'agencement des combles a été repensé et un revêtement de sol moderne a été installé, conférant à l'étage une allure contemporaine tout en préservant son charme d'antan. La spacieuse terrasse à l'arrière de la maison est un atout majeur. Que ce soit pour un petit-déjeuner au soleil ou un dîner en plein air, vous pourrez y savourer de précieux moments de détente. Outre l'espace de vie, le sous-sol offre un espace de rangement pratique. Un garage indépendant à l'arrière de la propriété complète cet ensemble fonctionnel. Bien que la propriété nécessite quelques travaux de rénovation, elle offre de nombreuses possibilités pour créer un foyer confortable et personnalisé, à un prix abordable. Pour les acheteurs créatifs et motivés, c'est l'occasion de concrétiser leur vision et de redonner vie au caractère unique de cette maison. Avec un peu de bricolage et de minutie, vous pourrez y créer un véritable chez-soi : chaleureux, unique et plein de potentiel.

CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Détails des commodités

- Doppelhaushälfte mit Gestaltungspotenzial
- großes sonniges Grundstück mit ca. 735m<sup>2</sup> Fläche im beliebten Karow
- Mehrgenerationen wohnen möglich
- durchdachte Raumaufteilung auf 108m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 geräumige Zimmer
- Wannenbad mit Durchlauferhitzer
- Gäste-WC
- großzügige Küche
- Terrasse mit Westblick
- Kachelofen im Erdgeschoss
- Sanierung des Dachstuhls und Ausbau Dachgeschoss 1998
- Garage/Schuppen von 1975 mit
- Anbau von 1970

**CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend im Berliner Ortsteil Karow, Bezirk Pankow. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit gepflegten Gärten und bietet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre, ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Karow überzeugt durch seine naturnahe Lage. Die S-Bahn-Station Karow ist mit dem Fahrrad oder dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus bringt Sie die Linie S2 in rund 20 Minuten direkt in die Berliner Innenstadt. Mehrere Buslinien verbinden Karow zuverlässig mit angrenzenden Stadtteilen wie Pankow, Buch und Französisch Buchholz. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der Berliner Stadtautobahn (A114) sowie der Bundesstraße B2.

Auch für Radfahrer ist die Lage ideal. Gut ausgebaute Radwege und kurze Distanzen ermöglichen eine und flexible Fortbewegung im Alltag. Ob zum Bahnhof, zur Schule, zum Supermarkt oder ins Grüne, vieles lässt sich bequem mit dem Fahrrad erreichen.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindertagesstätten in direkter Umgebung zur Verfügung. Der Landschaftspark Barnim, die Karower Teiche, der nahe Bucher Forst und weitere Grünflächen bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten im Freien. Auch ein Golfplatz ist nur wenige Minuten entfernt.

Wer Ruhe und Natur schätzt, aber den Anschluss ans Stadtleben nicht missen möchte, findet hier das Beste aus beidem, ein Zuhause mit Rückzugsqualität und guter Erreichbarkeit zugleich.

**CODE DU BIEN: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 183.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## Contact

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

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

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

---

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