

Berlin - Pankow

# Sanierte und gut vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung in Bauhausanlage nahe Prenzlauer Berg

CODE DU BIEN: 25071067



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

**PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

- 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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071067	Prix d'achat	235.000 EUR
Surface habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Étage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2.5	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1925	Espace locatif	ca. 62 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	124.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1925

CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## La propriété



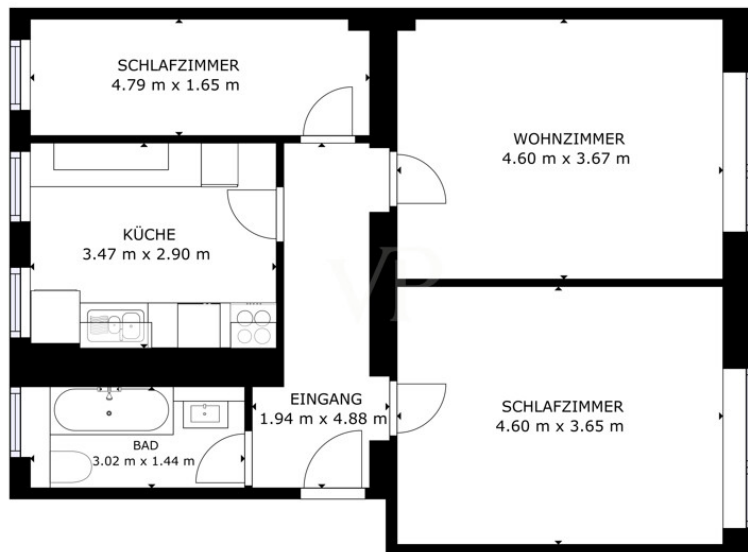
**CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow

## 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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Une première impression**

In vielen Berliner Architekturführern lässt sich diese denkmalgeschützte Wohnanlage entdecken.

1999 - 2000 wurde eine umfangreiche Sanierung der Anlage unter strengen Auflagen der Berliner Denkmalschutzbehörde vorgenommen (Sanitär- und Elektroleitungen, Heizung, Fenster, Keller, Dach, Fassade, Treppenhäuser, Außenanlagen).

Die gut vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in gefragter Lage nahe Prenzlauer Berg und Berlin-Mitte. Sie hat sanierte Holzfußböden in den Zimmern und im Flur, Fliesen in Bad und Küche, recht hohe Decken und lässt sich sehr gut vermieten.

Die Zimmer sind durchdacht geschnitten und wirken attraktiv durch die Isolierglasfenster mit Sprossen, die typisch sind für die Architektur der Moderne.

Die Küche ist als Wohnküche konzipiert und durch die zwei Fenster zur Ostseite sehr hell. Die Fenster geben den Blick frei auf den gärtnerisch und familienfreundlich angelegten Innenhof.

Das sanierte Wannenbad mit wandhängendem WC ist weiß gefliest und hat ein Fenster. Die gesamte Wohnung wurde 2022 aufwändig modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Kabel- und Telefonanschluss befinden sich im Wohnzimmer.

Die Wohnanlage hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit U-Bahn, Straßenbahn und Bus. In direkter Nachbarschaft befinden sich 2 Lebensmitteldiscounter. Ganz in der Nähe gibt es Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen.

Diese gepflegte Wohnung verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit modernen Wohnanforderungen und einer angenehmen Nachbarschaft. Gern stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## Détails des commodités

- gepflegte 2,5 - Zimmer Wohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage aus dem Jahre 1925
  - Gebäudesanierung im Jahre 2000 : Einbau von Isolierglasfenster ; Erneuerung und Modernisierung haustechnischer Anlagen inklusive Heizungsanlage - Warmwasseraufbereitung
  - Wohnungsmodernisierung aller Räume, Küche und Bad im Jahr 2022
- Wohnung:**
- Wohnküche mit 2 Fenstern
  - Fenster mit Quersprossen in der Tradition der Moderne
  - Gegensprechanlage
  - Tageslicht-Wannenbad mit weißer Sanitärausstattung und wandhängendem Toilettenbecken
  - Kabelanschluss im Wohnzimmer
  - Bodenbelag aus Holzdielen und Fliesen
  - begrünter Wohnhof mit Spielplatz
  - Warmwasserversorgung und Heizung über Fernwärme
- Wohnanlage:**
- gärtnerisch gestaltete Grünflächen zwischen Gebäudeflucht und Bürgersteig nach Vorgaben des Denkmalschutzes
  - überdachter Sitzplatz im Innenhof
  - 2 Müllplätze mit ausreichender Kapazität
  - jährliche Mieteinnahme: 6696,- €

**CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Wohnanlage befindet sich direkt am Übergang vom Stadtteil Prenzlauer Berg zu Pankow, eingebettet in einer ruhigen Wohngegend. Die Wohnung profitiert besonders von Ihrer Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße.**

**In 1,3 km oder mit dem 250er-Bus gelangen Sie zur wichtigsten Nord-Süd-U-Bahn-Verbindung, der U2, dem Bahnhof Vinetastraße. Dort gibt es Anschlüsse an die Straßenbahnen M1 und 50. Zur Prenzlauer Allee hin fährt Sie die M2 im Fünf-Minuten-Takt und zum Alexanderplatz sind es auch nur eine Handvoll Stationen. Der Bus 255 verbindet den Standort mit dem Ortsteil Weißensee oder mit dem Pankower Zentrum.**

**Mit dem Fahrrad Richtung Innenstadt erreichen Sie in 12 Minuten den Kollwitzplatz im Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés, Restaurants und Bars.**

**Die Nähe zu Discountern, Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen macht diese Wohnanlage zu einem interessanten Wohnort und Lebensraum.**

**CODE DU BIEN: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## **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: 25071067 - 13189 Berlin - Pankow**

## 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)**