

**Berlin - Weißensee**

# Wohnung mit Terrasse, eigenem Gartenanteil und großer Wohnküche in Weißensee - bezugsfrei!

**CODE DU BIEN: 26071028**



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

**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

- 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: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26071028	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 68 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1995	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

**CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
030 7031 1400-1400 030 7031 1400-1400

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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 - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## 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](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)



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

**CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee

## 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](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: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## Une première impression

Diese gepflegte Wohnung im Hochparterre/Erdgeschoss einer 1995 erbauten Wohnanlage (Milieuschutzgebiet) bietet mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Gartenanteil von ca. 65 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause für Paare oder Singles, die es auch gern genießen, im Freien zu verweilen.

Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Lift, der Sie barrierefrei in den hochparterre-gelegenen Eingangsbereich der Wohnung führt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei gut geschnittene Zimmer. Das großzügige Wohnzimmer bietet nicht nur ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung, sondern auch direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse in Ostausrichtung. Diese wird durch einen Gartenanteil in Süd-Ost-Ausrichtung ergänzt.

Die doppelverglasten Holzfenster sowie die Terrassentür sind zusätzlich abschließbar und mit Außenjalousien ausgestattet, die einen optimalen Sicht- und Sonnenschutz ermöglichen.

Die große Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der modernen Einbauküche ist sie bestens für den alltäglichen Gebrauch vorbereitet und lässt viel Platz für gesellige Kochabende oder gemeinsame Mahlzeiten. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und individuelle Einrichtungskonzepte. Weiterhin steht Ihnen ein großer Abstellraum zur Verfügung, der zusätzliche Staufläche für persönliche Gegenstände gewährt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die ebenfalls die

Warmwasserversorgung gewährleistet. Weiterhin steht Ihnen ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Das Hausgeld ist auf monatlich 323,00 EUR festgesetzt (inkl. 63,00 EUR Instandhaltungsrücklage). Die letzte Modernisierung der Wohnung fand 2023 statt - eine Sanierung der Stränge im Haus erfolgte 2021.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Erdgeschosswohnung mit praktischem Grundriss, Gartenanteil und guter Ausstattung sind, bietet Ihnen dieses Angebot eine interessante Möglichkeit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

**CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## Détails des commodités

- Wohnzimmer mit Terrasse in Ostausrichtung
- Gartenanteil in Süd-Ost-Ausrichtung
- Große ausgestattete Wohnküche
- Doppelverglaste, zusätzlich abschließbare Holzfenster und Terrassentür mit Außenjalousien
- Bad mit Wanne
- Großer Abstellraum
- Lift
- Fahrradabstellraum

**CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Weißensee (Milieuschutzgebiet) grenzt an den Szenebezirk Prenzlauer Berg und wird insbesondere bei jungen Familien immer beliebter. Er gehört zum Bezirk Pankow, hervorgegangen aus einem im 13. Jahrhundert gegründeten Straßendorf an der mittelalterlichen Fernhandelsstraße von Berlin über Weißensee, Malchow und Bernau nach Oderberg. Seinen Namen erhielt es vermutlich vom Weißen See, an dessen Ostufer das Dorf von deutschen Siedlern angelegt wurde.

Beliebte Orte sind das Komponisten- und Holländerviertel, die Kultureinrichtung Brotfabrik und die Gegend um den Anton- und Mirbachplatz.

Bekannt ist der Ortsteil Weißensee auch durch seine Kunsthochschule, die international einen hervorragenden Ruf genießt. In Weißensee befindet sich auch der größte jüdische Friedhof Europas. Der Bezirk ist von vielen Grünflächen durchzogen. Man wohnt hier stadtnah und dennoch ruhig in einer Anwohnerstraße. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig optimal zu erreichen, zahlreiche Cafés, Super- und Biomärkte, Spielplätze, Kindergärten und Schulen, wie das Primo Levi Gymnasium befinden sind in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung ist exzellent, sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des ÖPNV: In 10 bis 15 Minuten ist man mit dem Auto in der City-Ost, mit der ca. 500 Meter entfernten Tram M4, M12, M13 sowie dem Bus 255 ebenso. Bis zum S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn) sind es nur drei Haltestellen.

**CODE DU BIEN: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## 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: 26071028 - 13088 Berlin - Weißensee**

## 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)