

Berlin

# Altbaucharme trifft Seenähe – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung

CODE DU BIEN: 26087014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin**

- 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: 26087014 - 13595 Berlin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26087014</b>
Surface habitable	<b>ca. 73 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1926</b>

Prix d'achat	<b>299.000 EUR</b>
Type	<b>Etage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>

**CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin

## La propriété



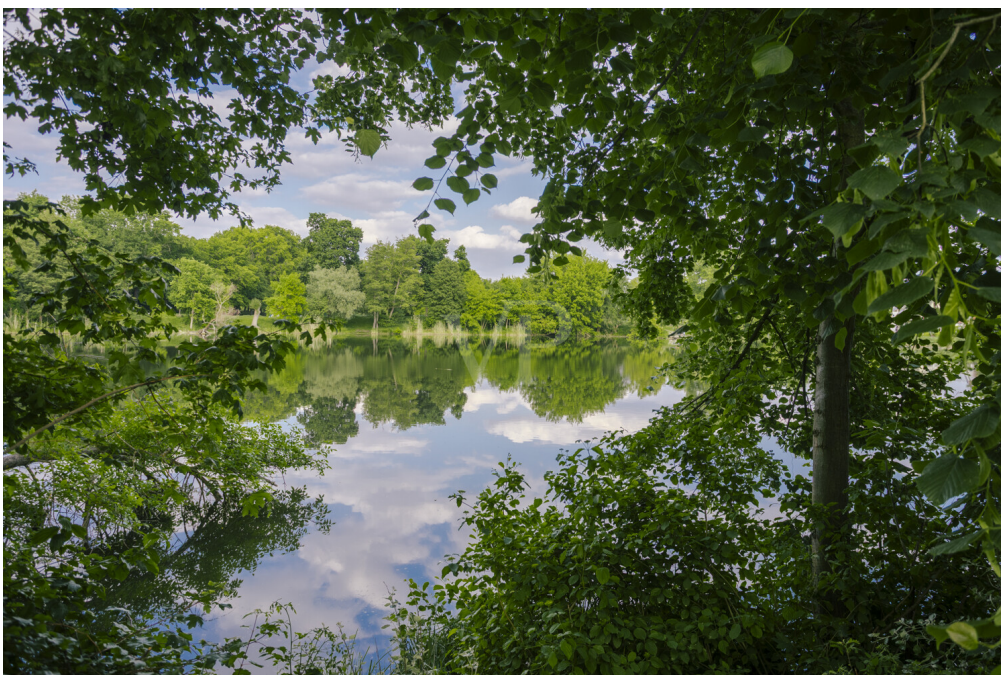
CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Berlin



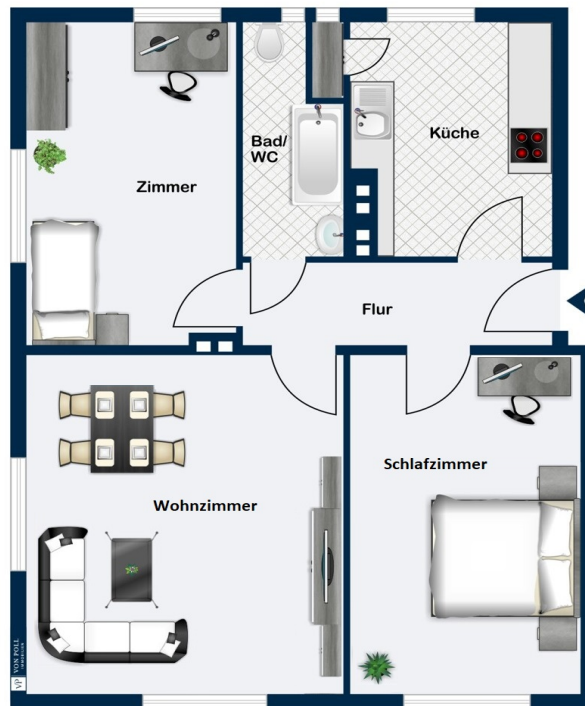
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Spandau

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin

## 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: 26087014 - 13595 Berlin**

## **Une première impression**

**Willkommen im denkmalgeschützten Ensemble „Siedlung Birkenwäldchen“, welches im Jahre 1926 errichtet wurde.**

**Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit, eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage im Herzen der Wilhelmstadt zu erwerben.**

**Die Wohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnumfeld und überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter, eine gut nutzbare Raumaufteilung sowie helle Wohnräume. In den letzten Jahren wurde die Wohnung renoviert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand, ohne dabei ihren ursprünglichen Charme zu verlieren.**

**Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Esssituation. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen und machen die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien interessant.**

**Die hohen Decken, die schönen Fenster und der typische Charakter der denkmalgeschützten Anlage verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre.**

**Die Wohnanlage selbst steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Treppenhäuser sind schön gestaltet und gut erhalten. Insgesamt 67 Einheiten gehören zur Gemeinschaft, und eine gute Hausverwaltung kümmert sich um die Häuser sowie den gepflegten Innenhof.**

**CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin**

## **Détails des commodités**

- **Sehr gepflegte Anlage von 1926**
- **Gasetagenheizung**
- **Badezimmer mit Wanne**
- **Wunderschöner Dielenboden**
- **Hohe Decken**
- **Gegensprechanlage**
- **Kellerabteil**

**CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das denkmalgeschützte Haus aus dem Jahre 1926 befindet sich im Herzen von Wilhelmstadt und ist eins der bildgebenden Gebäude in diesem Bezirk. Die sehr beliebte Gegend Wilhelmstadt - Pichelsdorf ist geprägt durch eine lebendige Umgebung mit hervorragender Infrastruktur in Wassernähe. Der Südpark und die nahe gelegene Havel laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, vor allem Wassersportler kommen durch die herrlichen Wassersportgebiete auf Ihre Kosten. Fünf Kinderspielplätze sind fußläufig von der Wohnung zu erreichen - Kindergärten und Schulen sind um die Ecke.**

**Einkaufsläden, Supermärkte, Ärzte, auch kleine Läden des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor Ihrer Tür, in den Einkaufszentren der Spandauer Arkaden oder der bezaubernden Spandauer Altstadt.**

**Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In ca. 20 Gehminuten erreichen Sie in den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau.**

**Mit dem Auto haben Sie auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an die Berliner City. Die Innenstadt ist bei normaler Verkehrslage in ca. 25 Minuten erreichbar.**

**CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin**

## **Plus d'informations**

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.**

**Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.**

**Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.**

**CODE DU BIEN: 26087014 - 13595 Berlin**

## Contact

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

**Birte Baumgarten**

---

**Gatower Straße 95, 13595 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0**

**E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)**

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

---

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