

Berlin – Reinickendorf

Charmante Hochparterre-Wohnung an ruhiger Anwohnerstraße

????????? ??????????: 25045022



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 92 m² • ??????: 3

???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ??? ????

????????? ??????????	25045022
???????????	ca. 92 m ²
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	2000

????? ????????	399.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????	????????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	09.10.2029
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	111.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
?????? ????????????	2000
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ???????



???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ???????



????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ????????



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ???????



????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow



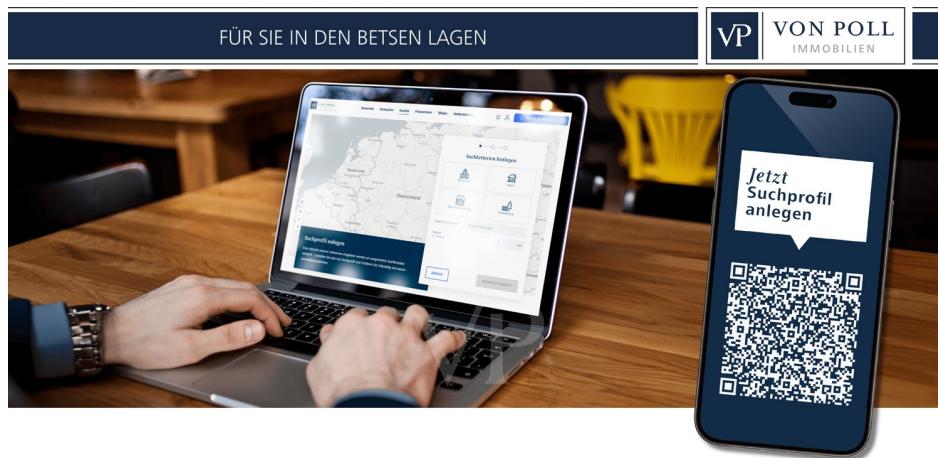
???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ???????



????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ????????



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow



???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ??????



????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

?? ????????

The graphic features a group of nine professionals (agents) standing behind a map of Berlin, with the district of Pankow highlighted in brown. To the left, there are two award logos: 'Capital MAKER KOMPASS 2024' and 'BELLVUE Best Property Agents 2024'. The text 'Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich' is displayed above a list of three bullet points. Below the map, a callout box shows a 4.9 rating with five stars. At the bottom, the address 'Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com' is provided.

Capital
MAKER KOMPASS
2024
Top-Maker Berlin
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLVUE
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 - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

??? ????

Diese gepflegte Hochparterrewohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 92 m², verteilt auf insgesamt drei großzügig geschnittene Zimmer. Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde bereits fertiggestellt und zeugt durch einen guten Erhaltungszustand von einer kontinuierlichen Pflege. Der Zugang zur Wohnung sowie das Treppenhaus sind ansprechend gestaltet und unterstreichen den einladenden ersten Eindruck.

Über den großen Flur, der durch ein kunstvolles Mosaik-Medaillon auf dem Boden akzentuiert ist, gelangen Sie in alle wesentlichen Räumlichkeiten dieser Wohnung. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer, ausgestattet mit einem großzügigen Panoramafenster, bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier können Sie im Grünen verweilen und die ruhige Atmosphäre der Anwohnerstraße genießen, ohne auf städtische Anbindungen verzichten zu müssen. Das angrenzende Esszimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und ist ideal für gesellige Zusammenkünfte.

Die separate Einbauküche verfügt über eine integrierte Sitzmöglichkeit. Die Einbauschränke und Elektrogeräte sind funktional und bieten Stauraum sowie Komfort für den Alltag. Die Wohnung umfasst zwei freundlich gestaltete Schlafzimmer, die sich sowohl als Elternschlafzimmer als auch Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Der großzügige Schnitt der Zimmer ermöglicht verschiedene Möblierungsmöglichkeiten und schafft ein ansprechendes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet. Ausgewählte Materialien und gepflegte Sanitärobjekte unterstreichen den ansprechenden Gesamteindruck. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für genügend Staufläche.

Hohe Funktionalität zeigt sich auch im Außenbereich: Ein Stellplatz im Hof steht als Gemeinschaftseigentum zur Verfügung und erleichtert die Parksituation erheblich. Zum weiteren Komfort gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bereithält. Die Fenster der Wohnung sind abschließbar, was zur Sicherheit beiträgt.

Die Wohnung wird mittels einer Zentralheizung mit Wärme versorgt, wodurch ein angenehmes Raumklima gewährleistet wird. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard und bietet somit ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche.



VON POLL
REAL ESTATE

Die Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße verbindet eine entspannte Wohnatmosphäre mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld.

Diese Wohnung bietet Ihnen durch ihre Größe, die gelungene Raumaufteilung und den gepflegten Zustand eine attraktive Möglichkeit, ein neues Zuhause in angenehmer Wohnumgebung zu finden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

???????????????? ??? ????????

- 3 geräumige Zimmer
- Einbauküche mit Sitzmöglichkeit
- großer Flur mit kunstvollem Mosaik-Medaillon
- Abstellkammer
- großes Esszimmer
- geräumiges Wohnzimmer mit Panoramafenster und Zugang zum Balkon
- charmantes Dusch -/ und Wannenbad mit Bidet
- schönes Schlafzimmer
- abschließbare Fensterflächen
- ruhige Anwohnerstraße
- 1 Stellplatz im Hof als Gemeinschaftseigentum
- eigenes Kellerabteil

???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2029.

Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25045022 - 13409 Berlin – Reinickendorf

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com