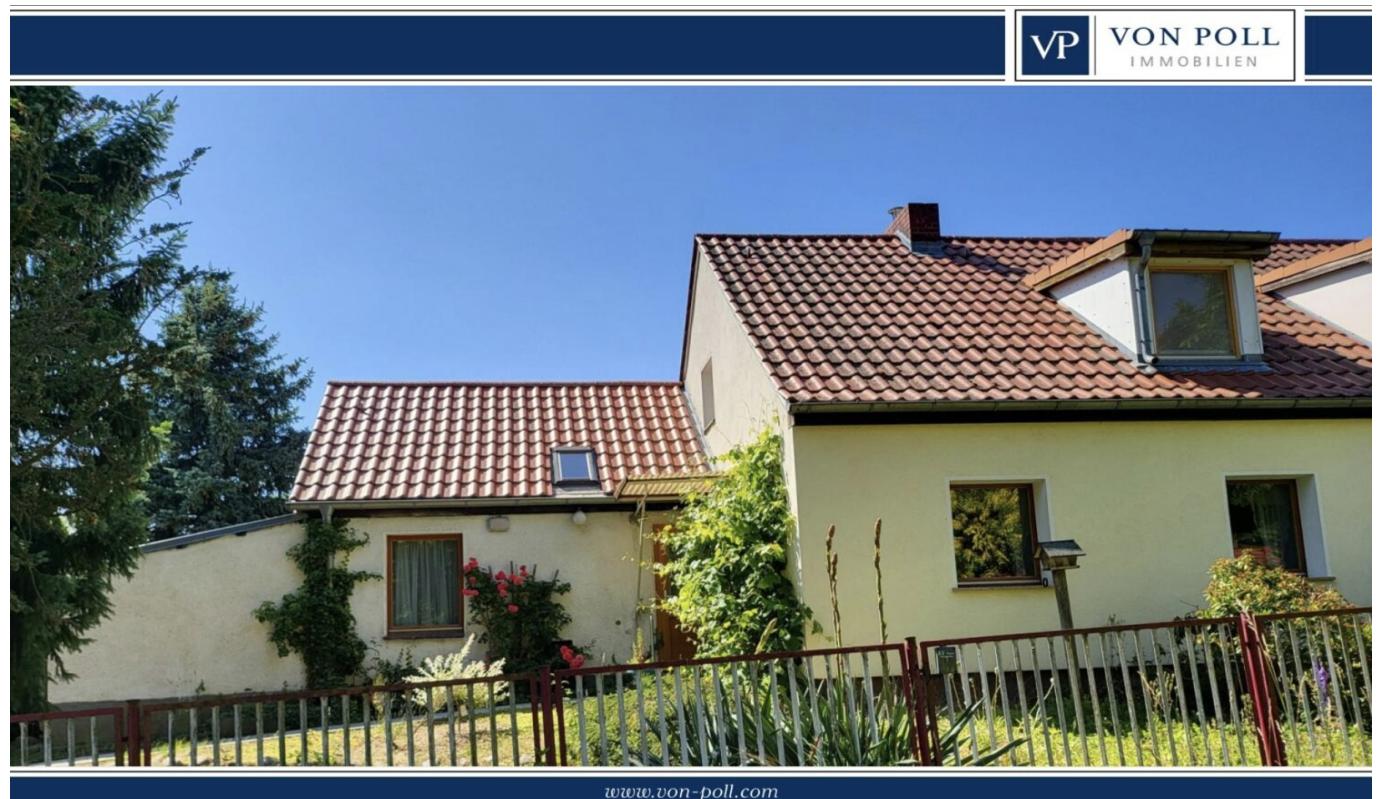


Berlin - Pankow – Karow

# Ihr neues Zuhause in Berlin-Karow: Doppelhaushälfte mit großem Potenzial und idyllischer Lage

????????? ??????????: 24071054B



???? ????????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 113,13 m<sup>2</sup> • ????????: 5 • ??????? ????: 735 m<sup>2</sup>

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

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ????????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ????????????
- ??????????? ????????????????

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

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	24071054B
???????????	ca. 113,13 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1938
????? ??????????????	1 x ?????????? ????? ???????????, 1 x ??????

????? ????????	395.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	1998
???????????	???????
???????????	?????????, WC ???????????, ????, ??????????????, ???????????

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

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	28.08.2034
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	183.20 kWh/m²a
???????????????	
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
????? ????????????	1938
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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  
COMPANY OF THE WORLD®

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

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

?? ???????



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

?? ????????



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  
IN THE WORLD®

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

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

?? ???????



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

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**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

Leading  
REAL ESTATE COMPANIES  
50 THE WORLD®

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



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

?? ??????



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

?? ????????

**Capital MAKER-KOMPASS**  
Top-Makler Berlin  
Höchstnote für von Poll Immobilien Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property Agents 2024

**VON POLL IMMOBILIEN**

**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

Map of Berlin districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Treptow-Köpenick, Tempelhof, Zehlendorf, and Pankow.



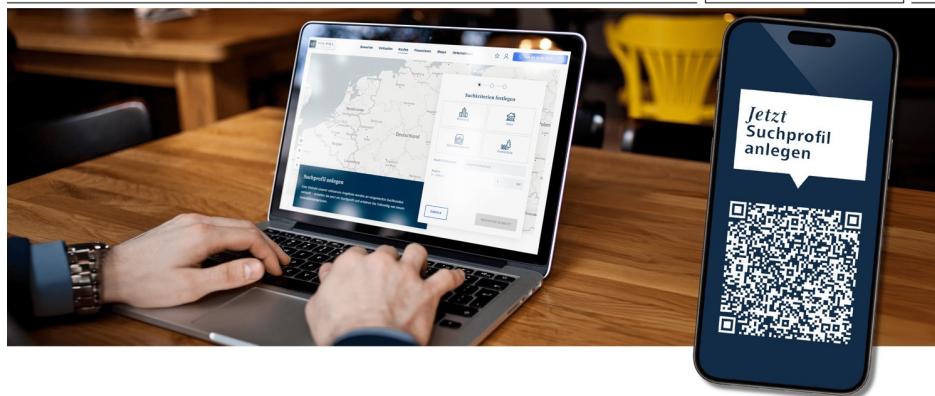
????????? ??????????: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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  
COMPANY OF THE WORLD®

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

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

?? ???????



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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL  
FINANCE



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

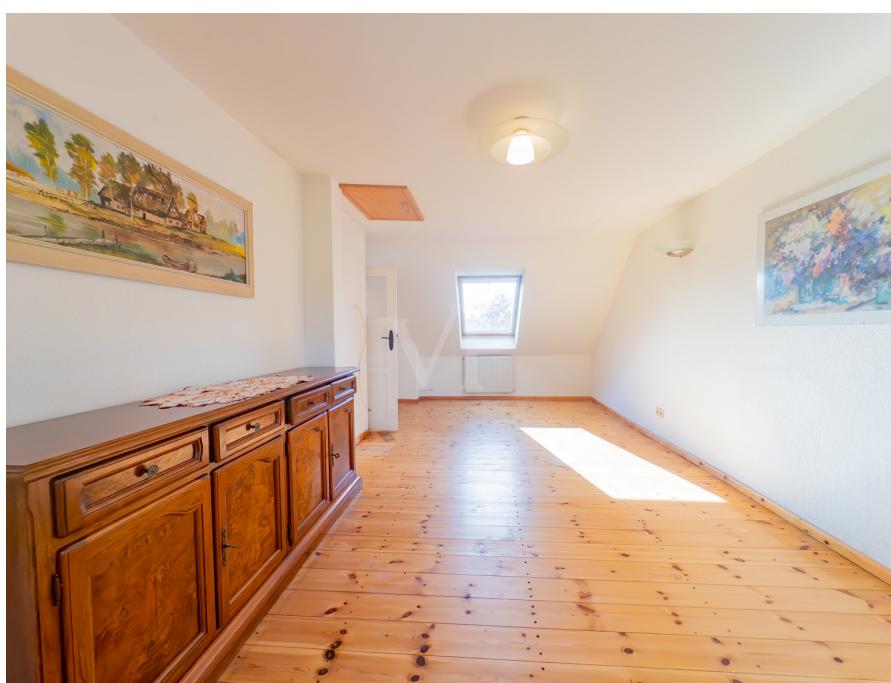
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

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

?? ???????



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

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**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

Leading  
REAL ESTATE COMPANIES  
50 THE WORLD®

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



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

?? ??????



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

?? ????????

**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
2024 Top-Makler 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

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

## ??? ????

Diese charmante Doppelhaushälfte in Berlin-Karow bietet mit einer Wohnfläche von ca. 108?m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 735?m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Die großzügige Gartenfläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, ob als Spielparadies für Kinder oder als Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer. Drei gemütliche Schlafzimmer, zwei geräumige Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer schaffen ein wohnliches Ambiente mit viel Platz für gemeinsame Zeit und persönliche Rückzugsorte. Die Küche überzeugt durch ihre Großzügigkeit und bietet ausreichend Raum für kulinarische Entfaltung. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein Badezimmer im Obergeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein prägender Bestandteil der Immobilie ist der Anbau aus den 1970er Jahren, der den Grundriss maßgeblich erweitert hat und heute wesentlich zur offenen Raumstruktur beiträgt. Der ursprüngliche Bau stammt aus dem Jahr 1938 und wurde 1998 teilweise modernisiert. Dabei wurden unter anderem neue Gauben eingebaut, der Grundriss im Dachgeschoss überarbeitet und moderne Bodenbeläge verlegt, was dem oberen Bereich des Hauses ein zeitgemäßes Erscheinungsbild verleiht, ohne den ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse auf der Rückseite des Hauses. Ob beim Frühstück in der Morgensonnen oder beim Abendessen unter freiem Himmel, hier lassen sich entspannte Momente im Freien genießen. Zusätzlich zum Wohnraum bietet der Keller praktischen Stauraum. Eine separate Garage auf dem hinteren Grundstück rundet das Angebot funktional ab.

Zwar befindet sich die Immobilie in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch zahlreiche Möglichkeiten, mit überschaubarem Aufwand ein wohnliches, individuelles Zuhause zu schaffen. Für kreative und engagierte Käufer eröffnet sich hier die Chance, eigene Vorstellungen umzusetzen und den besonderen Charakter des Hauses mit neuem Leben zu füllen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause gestalten. Gemütlich, individuell und mit viel Potenzial.

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

## ???????????????? ??? ????????

- 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

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

## ??? ??? ??? ????????

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 ausgebauten 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.

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

## ????? ????????????

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 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

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

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

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

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)

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

---

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