

Berlin - Wilhelmsruh

# Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Anwohnerstraße mit Blick über die Schönholzer Heide

VP azonosító: 26071065



VÉTELÁR: 358.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 26071065              |
| Hasznos lakótér | ca. 72 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 4                     |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 2                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1998                  |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 358.500 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Beépített konyha, Erkély                                                           |

VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.07.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 104.10 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | D                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1998                    |

VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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](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)

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

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)



**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Az ingatlan

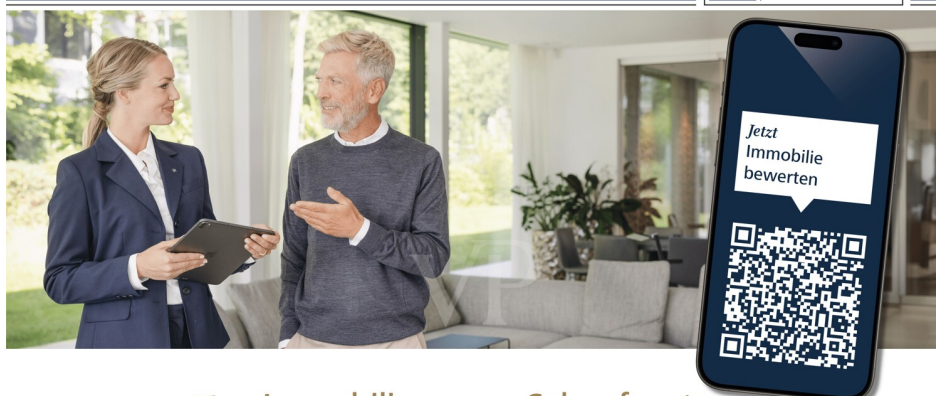


VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre** Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

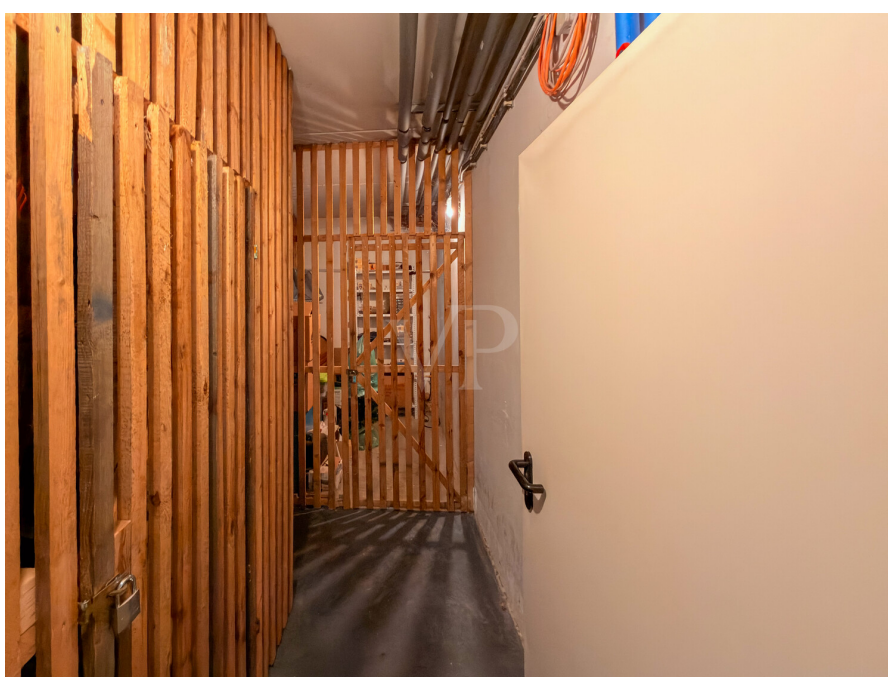
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstrafe für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
030 26071065 | 030 26071065

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

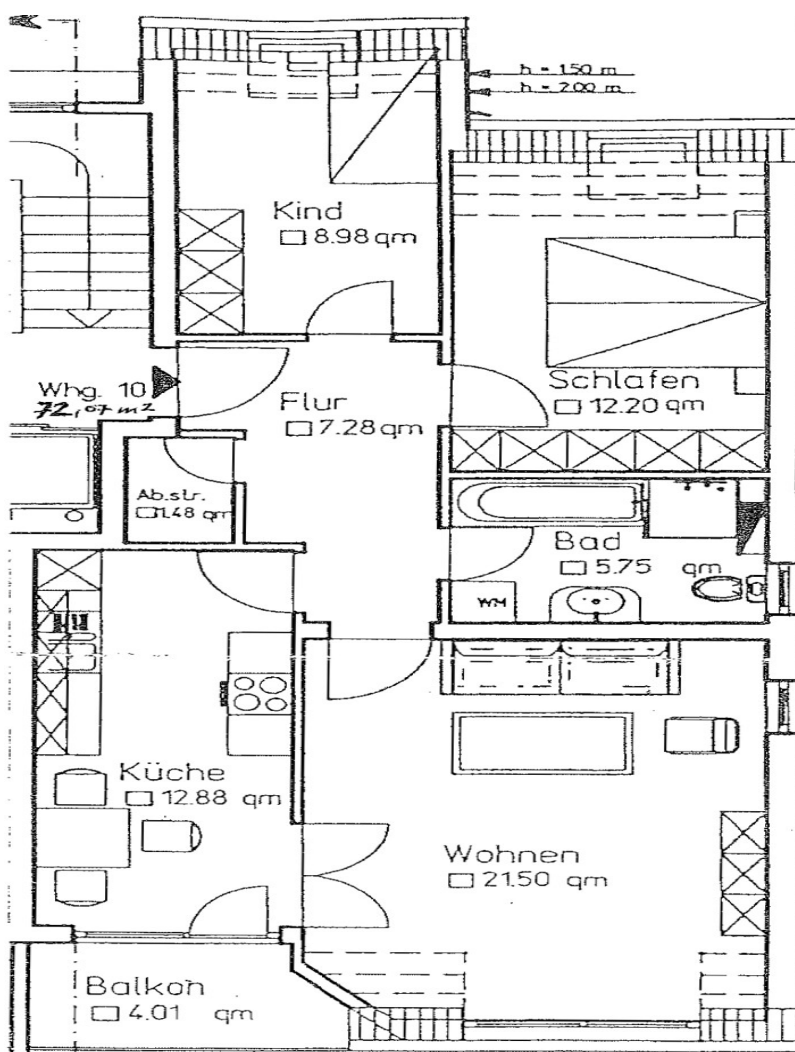
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1998. Auf einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und ist über einen kurzen Treppenabsatz bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Der Eingangsbereich ist großzügig geschnitten und wird durch eine Lichtkuppel mit Tageslicht versorgt. Pflegeleichte Fliesen in Terrakotta-Optik ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Alle Räume sind vom Flur aus erreichbar und verfügen über einen klaren, praktischen Grundriss.

Die komplette Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet zusätzlich einen angenehmen Blick ins Grüne. Die angrenzende Wohnküche verfügt über helle Fronten, Arbeitsflächen, Fliesen sowie die notwendigen Einbauten. Am Fenster befindet sich zudem ausreichend Platz für einen Essbereich.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie auf den Südbalkon. Von hier eröffnet sich ein weiter Blick über die angrenzende Schönholzer Heide. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für Schatten. Der begrünte und ruhige Hinterhof verfügt zudem über Stellplätze, welche aber nicht der Wohnung zugeordnet sind.

Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Große Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und einen Ausblick ins Grüne. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne samt Duschmöglichkeit ausgestattet.

Zur weiteren Ausstattung gehören doppelt verglaste Fenster, eine Gegensprechanlage, eine Zentralheizung und ein geräumiges Kellerabteil. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung, der Südbalkon und die ruhige Lage mit Blick ins Grüne bieten gute Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen.

Gern laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst einen Eindruck von dieser Dachgeschosswohnung zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Részletes felszereltség

- heller Flurbereich mit natürlichem Tageslichteinfall durch eine Lichtkuppel
- Gegensprechanlage
- zwei Schlafzimmer, ideal auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Duschwannenbad
- gemütlicher Wohnbereich mit direkter Verbindung zur Küche
- Wohnküche mit Einbauküche
- Südbalkon mit elektrischer Markise, unverbaubarem Grünblick und gemauerte hohe Trennwand zum Nachbarbalkon
- pflegeleichte Fliesen in Terrakotta-Optik
- Fußbodenheizung
- doppelt verglaste Fenster
- fünf Velux Fenster mit elektrischen Außenrolläden
- Abstellkammer
- ruhiger Hinterhof mit Stellplätzen
- Fahrstuhl
- geräumiges Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung ( ein hydraulischer Abgleich wurde beschlossen + Erneuerung der Heizungsanlage geplant aber noch nicht beschlossen)

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt in Niederschönhausen, einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden im Berliner Bezirk Pankow. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich das "grüne Band Berlins", der Wilhelmsruher See mit dem Übergang in die Schönholzer Heide, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. In gut zehn Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S1, S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt, ein Netto-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Ulf Sobeck**

---

**Florastraße 1, 13187 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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