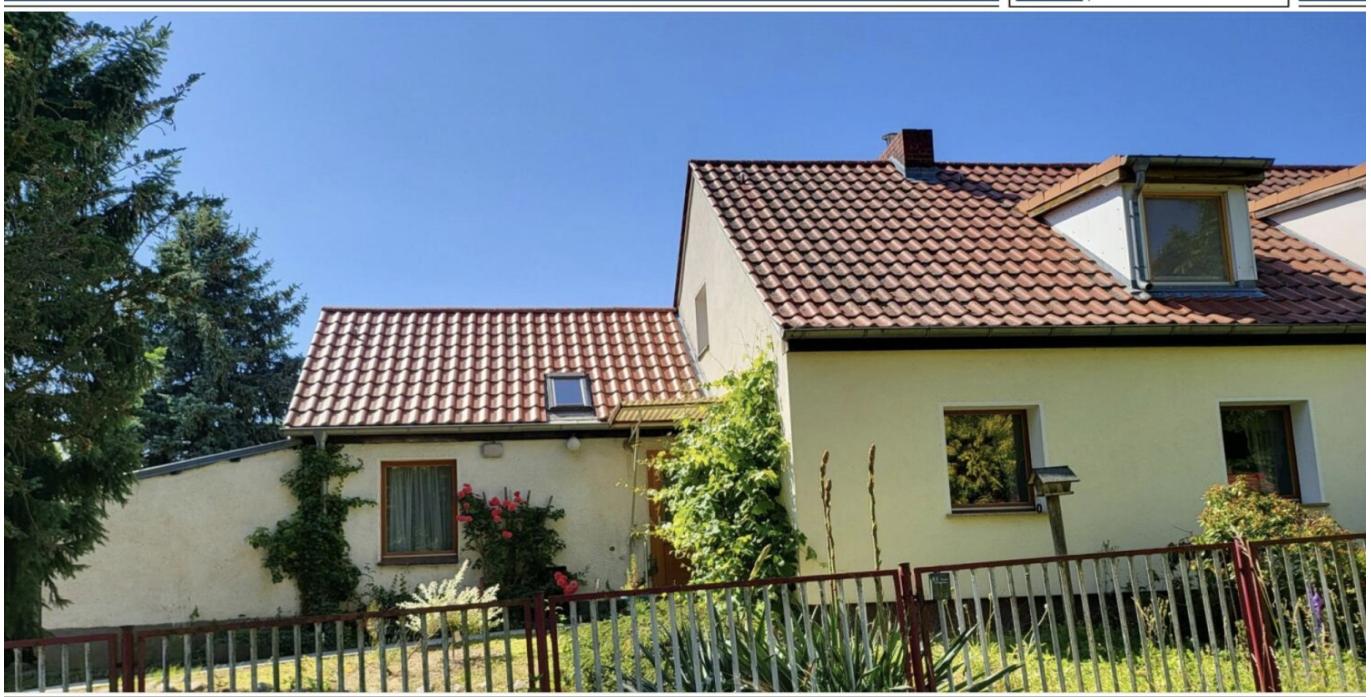


Berlin - Pankow – Karow

## Új otthona Berlin-Karow-ban: Ikerház nagy lehetőségekkel és idilli helyen

VP azonosító: 24071054B



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113,13 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 735 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Áttekintés

VP azonosító	24071054B	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 113,13 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	1998
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1938		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	183.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	28.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

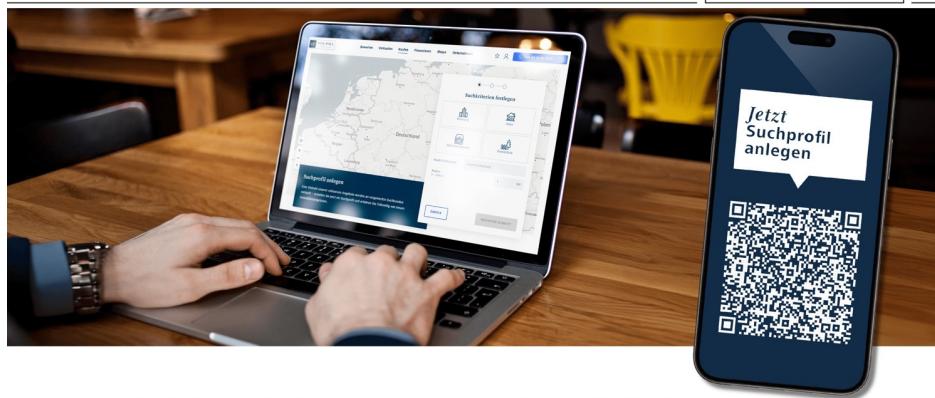
VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL  
FINANCE



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

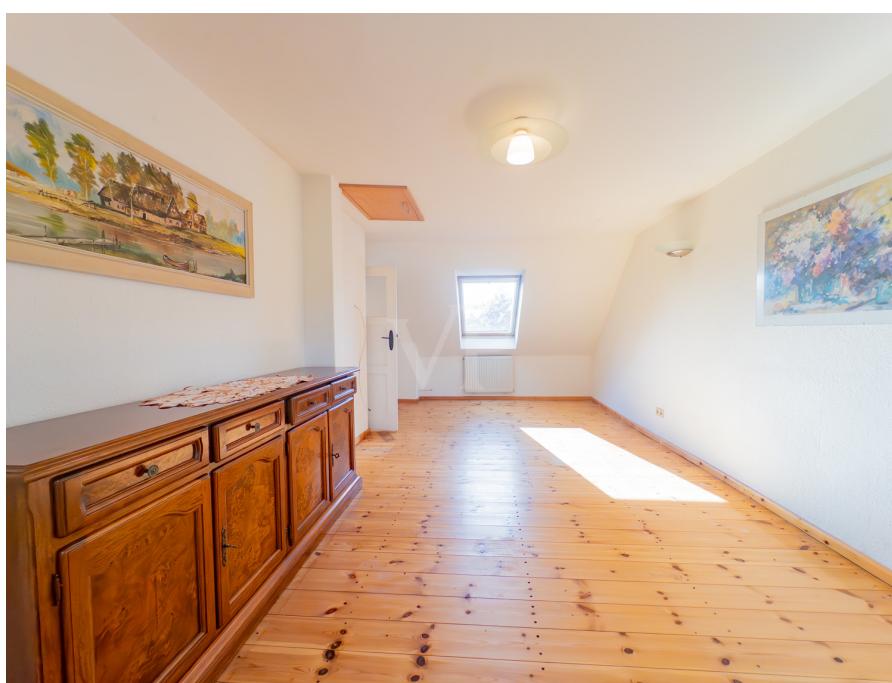
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE  
COMPANY OF THE WORLD®

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

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan

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  
SO THE WORLD.

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



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan

The graphic features a group photo of nine professionals from Von Poll Immobilien standing behind a map of Berlin with the district of Pankow highlighted. To the left are two award logos: 'Capital MAKER-KOMPASS 2023 Top-Makler Berlin' and 'BELLEVUE Best Property Agents 2024'. Below the photo is a map of Berlin districts with Pankow highlighted. Text on the graphic includes: 'Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich', a bulleted list of services, and a customer rating of '4,9'.

Capital  
MAKER-KOMPASS  
2023 Top-Makler Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

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



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

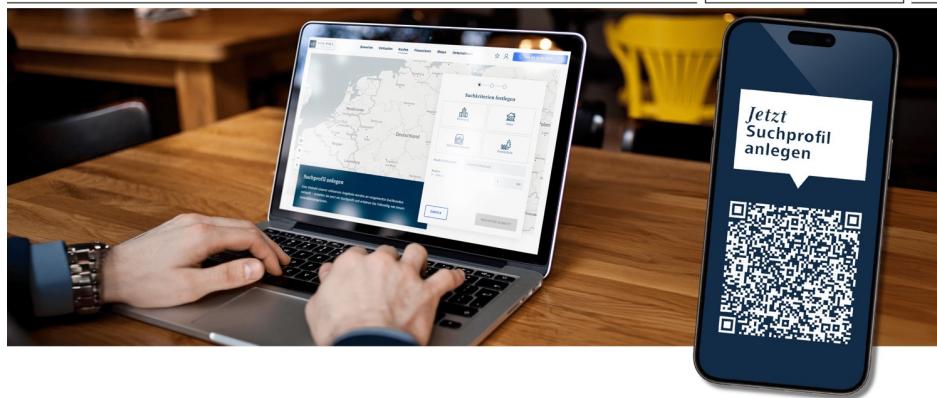
VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL  
FINANCE



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

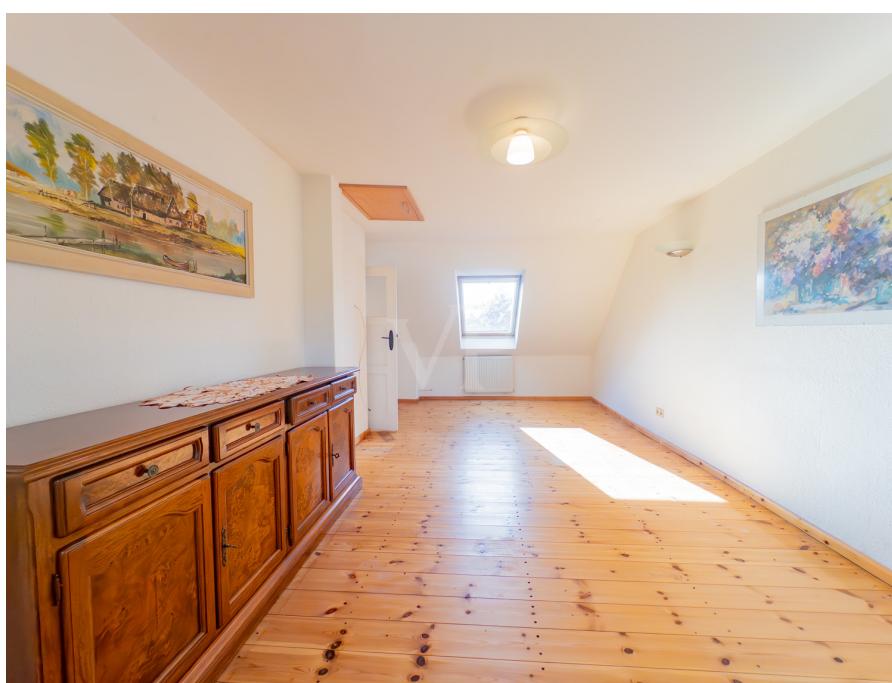
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan

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  
SO THE WORLD.

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



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Az ingatlan

**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

**VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## Az elso benyomás

Ez a bájos ikerház Berlin-Karow-ban, körülbelül 108 m<sup>2</sup> lakótérrel és tágas, 735 m<sup>2</sup>-es telekkel, ideális otthont kínál családok vagy többgenerációs háztartások számára. A tágas kert számos lehetoséget kínál az egyedi kialakításra, legyen szó akár játszóparadicsomról, akár a szabadban eltöltött pihenohelyről. A házban összesen öt arányos szoba található. Három kényelmes hálószoba, két tágas nappali és egy külön étkező teremt barátságos légkört, rengeteg helyvel a közös időtöltéshez és a személyes pihenéshez. A konyha tágasságával lenyugözo, és boséges teret kínál a kulináris kreativitáshoz. A földszinten egy vendég-WC, az emeleten pedig egy fürdoszoba biztosítja a további kényelmet. Az ingatlan meghatározó jellegzetessége az 1970-es években épült bovítmény, amely jelentesen kibovítette az alaprajzot, és jelentesen hozzájárul a nyitott terület elrendezéséhez. Az eredeti épület 1938-ból származik, és 1998-ban részlegesen modernizálták. Többek között új tetőtéri ablakokat építettek be, a tetőterületet átterveztek, és modern padlóburkolatot szereltek fel, így a ház felső része modern megjelenést kapott anélkül, hogy elvesztette volna eredeti jellegét. A ház hátsó részén található tágas terasz különösen vonzó látvány. Akár a reggeli napsütésben reggelizik, akár a szabadban vacsorázik, itt pihentető pillanatokat tölthet a szabadban. A lakótér mellett az alagsor praktikus tárolási lehetőségeket kínál. Az ingatlan hátsó részén található külön garázs teszi teljessé a funkcionális kínálatot. Bár az ingatlan némi felújításra szorul, számos lehetoséget kínál egy kényelmes, személyre szabott otthon megteremtésére, könnyen kezelhető erofeszítéssel. A kreatív és elkötelezett vásárlók számára ez egy lehetőség arra, hogy megvalósítsák saját elképzeléseiket, és új életet lehessen a ház egyedi jellegébe. Egy kis barkácsolási készsegéggel és a részletekre való odafigyeléssel valóban személyes otthont teremthet itt – hangulatos, egyedi és tele lehetőségekkel.

VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## További információ / adatok

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

**VP azonosító: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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