

Berlin - Pankow - Weißensee

# Ruhiges Wohnen im Komponistenviertel – 2 Zimmer mit Wohlgefühlcharakter

VP azonosító: 25071064N



VÉTELÁR: 275.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

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

**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25071064N                |
| Hasznos lakótér | ca. 55,25 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 2                        |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1900                     |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 275.000 EUR                                                                        |
| Lakás                    | Emelet                                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1993                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Beépített konyha                                                                   |

**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.08.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 114.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1993                |



**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee

## 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: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstrasse 1a  
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

**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Az elso benyomás

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen auf durchdachten ca. 55 Quadratmetern genau den Raum, den Sie zum Wohlfühlen benötigen. Sie liegt an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße und verbindet komfortables Wohnen mit einer attraktiven Umgebung.

Über den Flurbereich mit der Garderobe und einer praktischer Abstellkammer gelangen Sie in alle Zimmer. Das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für entspannte Stunden wie auch gesellige Treffen bietet, und das Schlafzimmer sind südlich ausgerichtet. Alle Zimmer verfügen über große Fensterfronten und sind von Tageslicht durchflutet. Die hohen Decke verschaffen zusätzlich ein offenes, angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnküche ist ein Highlight dieser Wohnung: Sie ist mit einer älteren Einbauküche versehen und besitzt einen separaten Essbereich sowie ein großes Fenster mit Blick in den grünen Innenbereich.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist mit Fliesen ausgestattet. Die übrigen Wohnbereiche sind mit Laminat ausgelegt. Im Eingangsbereich ist eine Gegensprechanlage installiert. Die Doppelverglasung der Fenster unterstützt die Wärmeeffizienz und trägt in Kombination mit der Zentralheizung zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Weiteren Stauraum bietet der im Angebot inbegriffene Keller. Die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte 1995, wertige Instandhaltungsmaßnahmen sorgen bis heute für einen guten Zustand.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser wohnlichen Etagenwohnung!



**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Részletes felszereltség

- 2 helle Zimmer, Küche, Bad und Abstellkammer sowie Kellerabteil
- Wohnzimmer und Schlafzimmer in Südausrichtung
- Garderobe im Flur / Gegensprechanlage
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- Einbauküche / große Küche mit Essbereich und Fenster
- Zentralheizung
- Fliesen in der Küche und im Badezimmer, Rest Laminat
- zahlreiche große Fenster in der ganzen Wohnung (Doppelverglasung)
- hohe Decken
- ruhige Lage im Komponistenviertel mit Grünblick

**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße im Komponistenviertel in Berlin-Weißensee. Dieses Gebiet gehört zu den begehrten Wohnlagen im Bezirk Pankow. Geprägt von charmanten Altbauten, grünen Straßen und einer ruhigen Atmosphäre, bietet das Viertel ein ideales Umfeld für alle, die urbanes Wohnen mit Erholung verbinden möchten.

Der Stadtteil Weißensee grenzt unmittelbar an den beliebten Szenebezirk Prenzlauer Berg und erfreut sich insbesondere bei jungen Familien großer Beliebtheit. Seinen Namen verdankt der Ort dem idyllischen Weißen See, an dessen Ostufer die erste Siedlung entstand und wo sich heute ein Sommerbad, eine Kinderplansche und ein Restaurant befindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Berliner Allee. Eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Beliebte Viertel wie das Komponistenviertel und das Holländerviertel, kulturelle Einrichtungen wie die Brotfabrik sowie die charmanten Plätze rund um den Antonplatz und den Mirbachplatz prägen das lebendige Ortsbild. Ein kulturelles Aushängeschild ist die Kunsthochschule Weißensee, die international einen hervorragenden Ruf genießt. Zudem befindet sich hier der größte jüdische Friedhof Europas – ein geschichtsträchtiger Ort von beeindruckender Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Auto erreicht man die City-Ost in nur etwa 10 bis 15 Minuten. Die Tramlinien M4, M12 und M13 sowie der Bus 255 befinden sich in rund 500 Metern Entfernung. Zum S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn) sind es lediglich drei Haltestellen – ideal für eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

**VP azonosító: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## **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 Handelsregisterauszugs, 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: 25071064N - 13088 Berlin - Pankow - Weißensee**

## 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 felelősségkizárásához*

---

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