

Berlin - Pankow

# Stilvolle Altbauwohnung mit Stuckelementen in etablierter Wohnlage

*Codice oggetto: 26071027*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26071027               | Prezzo d'acquisto      | 699.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 118 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano   |
| Piano               | 2                      | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4                      | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 3                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 1                      | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |
| Anno di costruzione | 1900                   |                        |   |

Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## Dati energetici

|   |                      |   |  |
|---|----------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo finale di energia                             | <b>92.50 kWh/m²a</b>                       |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>27.04.2027</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1900</b>                                |

Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



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

Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

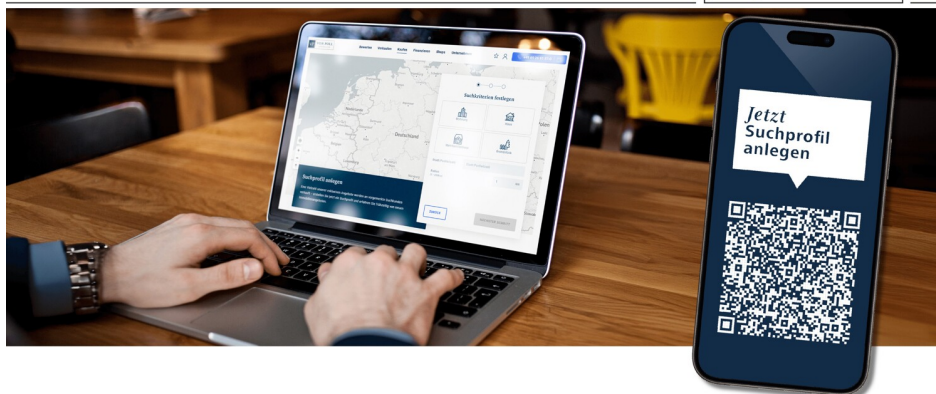
## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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

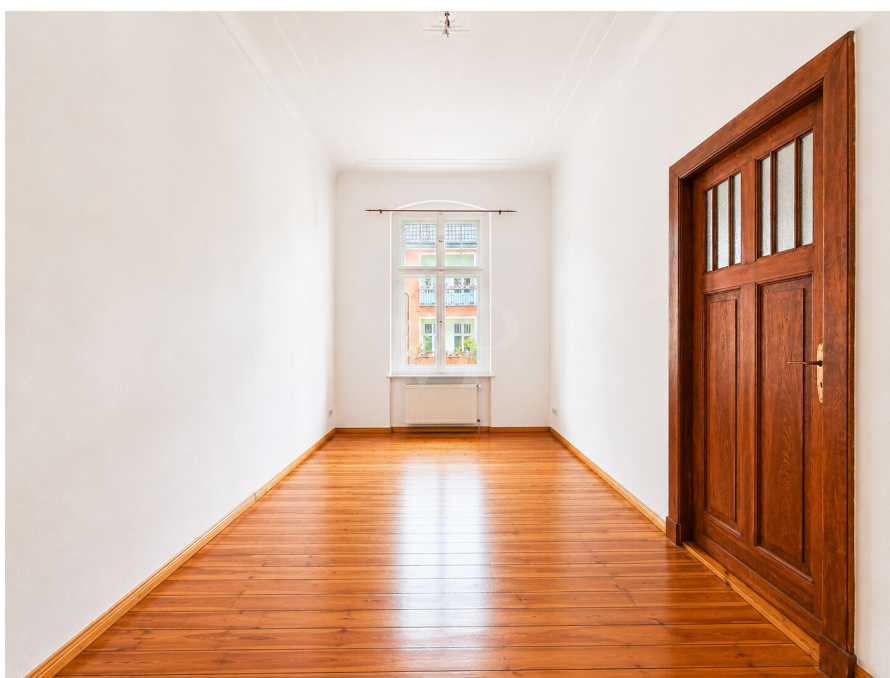
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



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

Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26



DEUTSCHLAND  
**TEST**

**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2026**

VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS MONEY**

ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOCUS 03/26 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER BERLIN  
★★★★★  
Hochschule 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

**Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> befindet sich in einem sorgfältig erhaltenen Altbau aus dem Baujahr 1900, der 1999 umfassend kernsaniert wurde. Sie liegt in einer ruhigen Lage und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Der große Flur empfängt Sie beim Eintreten und schafft durch seine Weitläufigkeit eine angenehme Willkommensatmosphäre.

Die Immobilie bietet insgesamt vier geräumige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Drei der Zimmer sind als Enfilade miteinander verbunden, was für ein besonderes Raumgefühl sorgt und einen harmonischen Übergang von einem Raum zum nächsten ermöglicht.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Ostbalkon. Hier können Sie den Tagesbeginn in entspannter Atmosphäre genießen und die Morgensonne erleben.

Die Wohnung verfügt über drei separate Schlafzimmer, die individuellen Rückzugsraum für die gesamte Familie bieten oder sich auch für ein Arbeits- bzw. Gästezimmer eignen.

Eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Einbauküche ist hell und funktional gestaltet und bildet einen praktischen Mittelpunkt, der auch für gesellige Kochabende ideale Bedingungen bietet. Durchdachte Details, wie die hohen Decken mit modernem Zierstück, verleihen der gesamten Wohnung ein elegantes Ambiente und ein großzügiges Raumgefühl.

In den Wohnräumen sorgen Echtholzdielen für eine natürliche Ausstrahlung, während das Badezimmer und die Küche mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Das komfortable Badezimmer bietet eine Badewanne sowie eine separate Dusche und vereint auf durchdachte Weise Funktionalität und Entspannung. Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Durch die gelungene Sanierung und fortlaufende Pflege präsentiert sich diese Immobilie in einem einladenden Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als gehoben einzustufen, mit einem qualitativ hochwertigem Badezimmer.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow**

## **Dettagli dei servizi**

- vier geräumige Zimmer
- Gegensprechanlage
- großer Flur
- als Enfilade angelegte Raumstruktur mit drei miteinander verbundenen Zimmern
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Ostbalkon
- helle Einbauküche
- hohe Decken (3,40m) mit modernem Zierstuck
- Echtholzdielen
- original & restaurierte Türen und Falttüren aus der Gründerzeit
- Fliesen im Badezimmer und Küche
- Gäste-WC
- komfortables Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Badezimmer und die Gästetoilette wurden 2010 erneuert
- Therme wurde 2022 erneuert
- Sondernutzungsrechte für zwei trockene Keller (Abschließbarer Fahrradkeller + Abstellkeller mit 13m<sup>2</sup>)

**Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow**

## **Tutto sulla posizione**

**Pankow ist ein Stadtteil mit viel Grün. Villenbebauung und Einfamilienhäuser bestimmen neben Mehrfamilienhäusern das Stadtbild. Der Bezirk zählt zu den gutbürgerlichen Wohngebieten im nördlichen Berlin.**

**Die Wohnlage gehört zu begehrtesten Lagen in Pankow - geprägt durch hervorragende Gebäude aus der Gründerzeit und gleichzeitig nah an öffentlichen Verkehrsmitteln (M1, Buslinien 250, 255 befinden sich um die Ecke) und Bildungseinrichtungen.**

**Ausgedehnte und fußläufig erreichbare Grünflächen, wie der Bürgerpark und natürlich der ausgedehnte Park am Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Der Volkspark Schönholzer Heide liegt in ca. 1,6 km Entfernung.**

**In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Zentrum von Pankow mit kleineren Geschäften, Cafés, Bäckereien und vielem mehr. Zum Rathaus Center gelangt man zu Fuß in ca. 11 min und findet dort alles was das Herz begehrt.**

**Der U- und S-Bahnhof Pankow ist ebenfalls nur ca. 12 Gehminuten entfernt. Von dort aus können Sie schnell alle wichtigen Punkte in Berlin erreichen, sind aber auch schnell im schönen Berliner Umland. Über die S-Bahn erschlossen werden das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und West. Weitere Straßenbahnlinien und Buslinien ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring und die Stadtautobahn.**

**Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26071027 - 13187 Berlin - Pankow**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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