

Berlin-Pankow – Buch

L'Art Nouveau incontra il design moderno:  
appartamento al piano terra di 4 locali, disponibile  
da subito, con piccolo giardino e sistema domotico

Codice oggetto: 25071057



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

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

Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071057
Superficie netta	ca. 114 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	125.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà





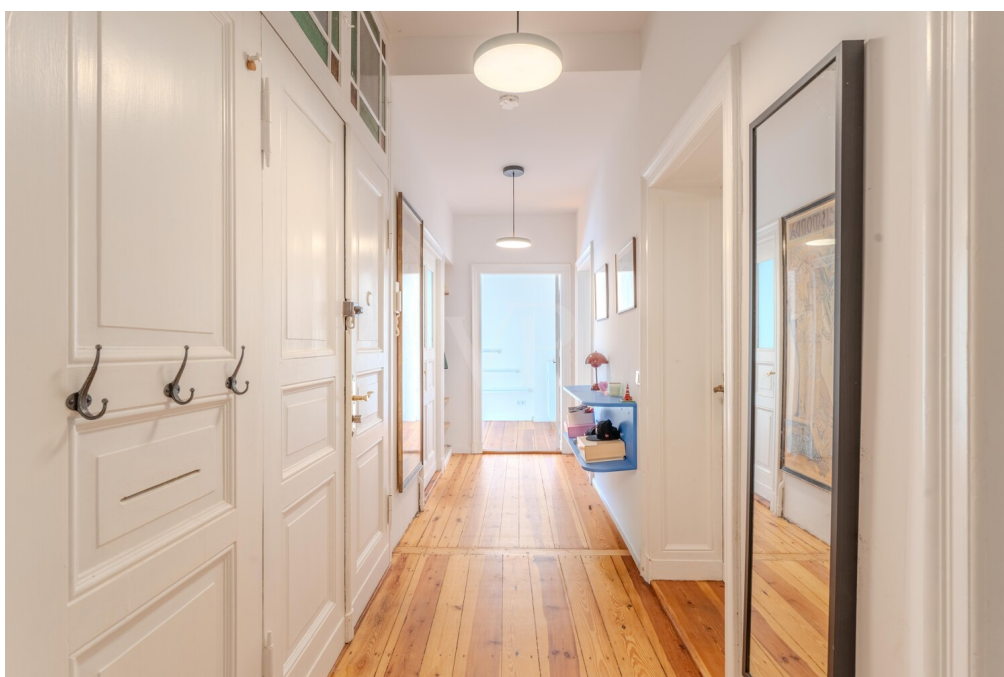
Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà



Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà



Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà





Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà



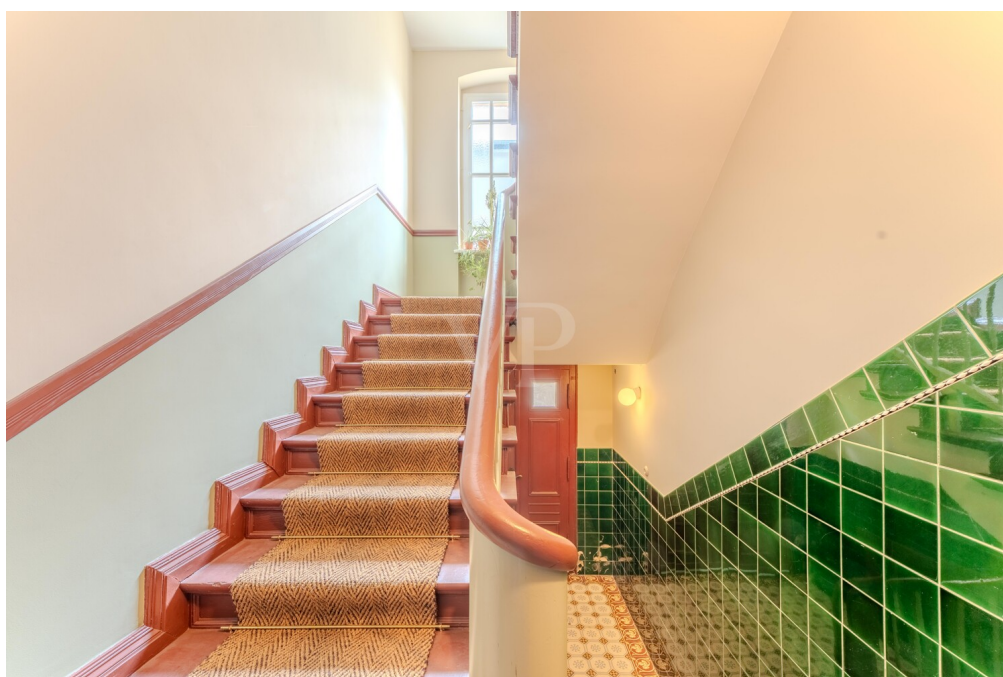
Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà



Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

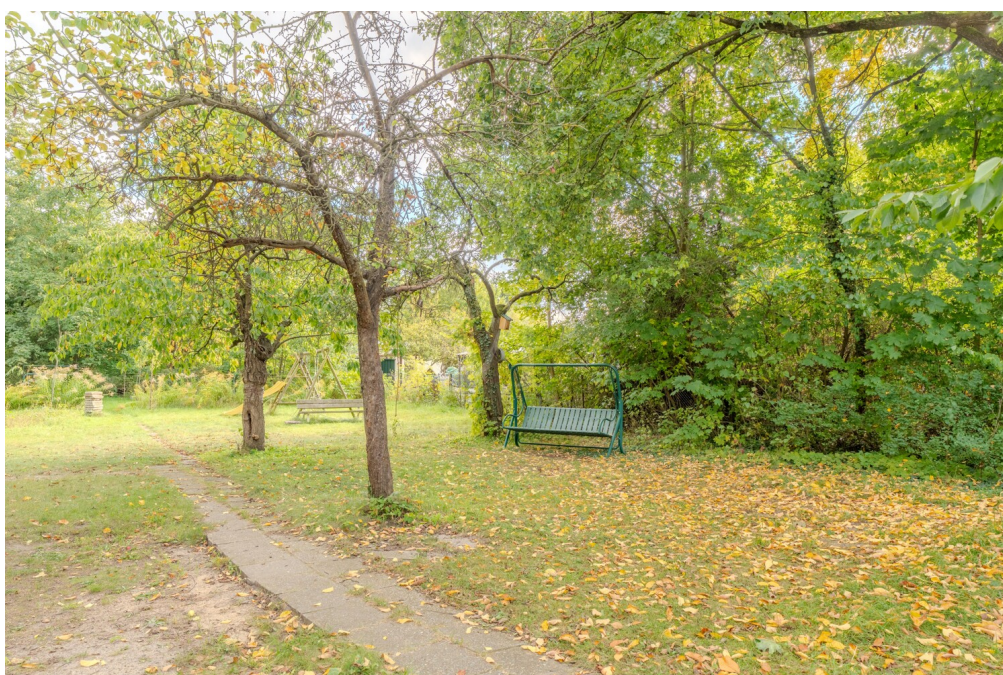
## La proprietà





Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà





Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà



Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## La proprietà



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

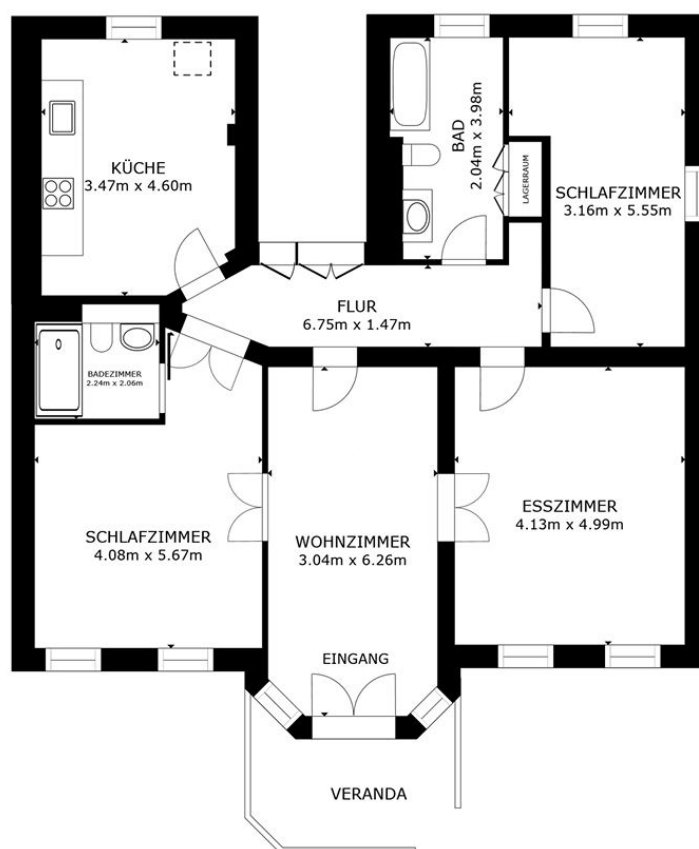


Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Una prima impressione

Amate vivere in un ambiente esclusivo? Allora rimarrete entusiasti della nostra offerta unica in una villa in stile Liberty completamente ristrutturata. La vostra nuova casa, accessibile tramite le scale o il piccolo terrazzo, si trova al piano terra rialzato di un edificio costruito nel 1905 e ampiamente ristrutturato dal 2021. Soffitti alti (alcuni con stucchi originali), porte a due ante e pavimenti in legno creano un senso di spazio unico. Tutte le stanze sono accessibili da un lungo corridoio. L'accogliente cucina abitabile è dotata di mobili componibili di alta qualità ed è perfetta per cucinare e rilassarsi. Come la cucina, un'altra stanza e il bagno con vasca sono esposti a sud-est. Le splendide piastrelle di design in stile classico sono una caratteristica distintiva del luminoso bagno. Altre tre zone giorno offrono ampio spazio per un arredamento personalizzato: una stanza centrale offre accesso diretto alla terrazza soleggiata. L'esclusivo soffitto in stucco conferisce a questa stanza un fascino signorile. Due imponenti porte a due ante danno accesso alle stanze a destra e a sinistra, alle quali si accede anche dal corridoio. Una di queste stanze ha un bagno privato ed è quindi particolarmente adatta come camera da letto o camera per gli ospiti. La disposizione unica dell'appartamento offre una varietà di possibilità di design. Single, coppie e famiglie esigenti si sentiranno tutti a casa qui. Due cantine offrono un deposito sicuro per i vostri effetti personali. È inoltre disponibile una lavanderia in comune con spazio per la lavatrice. L'appartamento comprende un giardino privato di circa 150 metri quadrati con posto auto, situato direttamente di fronte alla terrazza. Inoltre, c'è un altro giardino in comune sul retro dell'edificio, perfetto per rilassarsi, fare barbecue e giocare in estate. Abbiamo suscitato il vostro interesse per questa proprietà eccezionale? Allora saremo lieti di mostrarvi questo appartamento esclusivo, disponibile da subito, durante un appuntamento di visita.



**Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch**

## Dettagli dei servizi

Wohnung in einer 1905 errichteten und seit 2021 vollständig sanierten Jugendstil-Villa

Hohe Decken (zum Teil mit Original-Stuck)

- Doppelflügeltüren
- 2 Badezimmer
- Terrasse mit eigenem, ca. 150m<sup>2</sup> großem Hausgarten und PKW-Stellplatz
- Gemeinschaftsgarten
- Elektrische Rollläden
- Smart-Home-System

**Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer historischen Wohngegend in Berlin-Buch, einem Ortsteil des Stadtteiles Berlin-Pankow.

Pankow zählt zu den beliebtesten Stadtbezirken. Hier lebt man in einer gutbürgerlichen Gegend im nördlichen Berlin.

Ausgedehnte Grünflächen, eine nahezu perfekte Infrastruktur sowie ein großes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten machen Berlin-Buch nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen jeglicher Art sowie Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind fußläufig zu erreichen.

Berlin-Buch hat sich durch seine Vielzahl an Fachärzten, Forschungseinrichtungen und nicht zuletzt durch das Helios-Klinikum als angesehener Gesundheitsstandort einen Namen gemacht.

Es besteht eine äußerst gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vom nur 300 Meter entfernten S-Bahnhof Buch, verkehrt die Linie S2 Richtung Blankenfelde, die Sie innerhalb von 25 Minuten zur Friedrichstraße bringt.

Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A 114 mit Anschluss zum Berliner Ring in nur 10 Minuten.

**Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 125.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## 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)