

Berlin – Weißensee

# Ruhiges Wohnen im Komponistenviertel – 2 Zimmer mit Wohlgefühlcharakter

Codice oggetto: 25071064



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

PREZZO D'ACQUISTO: 294.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,25 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

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

Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071064	Prezzo d'acquisto	294.000 EUR
Superficie netta	ca. 55,25 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1993	Modernizzazione / Riqualficazione	1995
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## 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: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## La proprietà

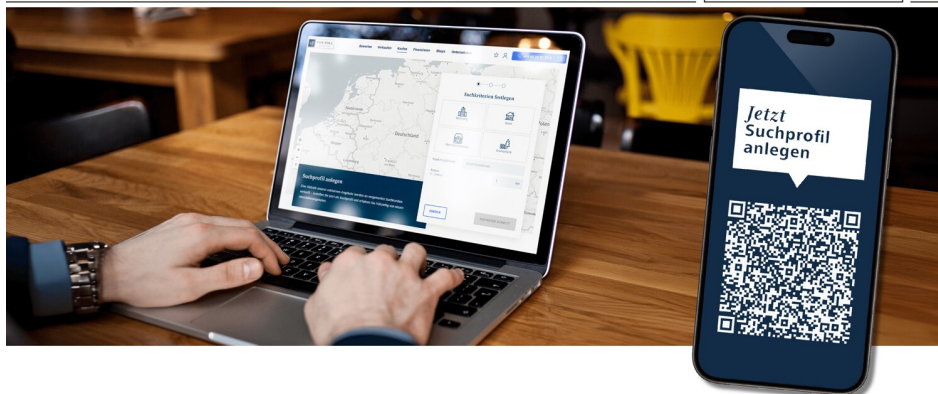




Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## 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  
= THE WORLD

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



Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## 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: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## Una prima impressione

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen auf durchdachten ca. 70 Quadratmetern genau den Raum, den Sie zum Wohlfühlen benötigen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre und die angenehme Südausrichtung der Immobilie aus. Sie liegt an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße und verbindet komfortables Wohnen mit einer attraktiven Umgebung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein breiter Flurbereich mit praktischer Garderobe, der den Weg zu den weiteren Räumlichkeiten ebnet. Das großzügige Wohnzimmer ist dank großer Fensterfronten von Tageslicht durchflutet und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden wie auch gesellige Treffen. Die hohe Decke verschafft zusätzlich ein offenes, angenehmes Wohngefühl und unterstreicht die Architektur der Wohnung. Ebenso auf die Südseite ausgerichtet befindet sich das Schlafzimmer, welches Ruhe und Rückzugsort gleichermaßen bietet.

Die Küche ist ein weiteres Highlight der Wohnung: Sie ist nicht nur mit einer funktionalen Einbauküche versehen, sondern besitzt auch einen separaten Essbereich sowie ein großes Fenster, das für optimale Belichtung und Lüftung sorgt. Die Ausstattung ist in einem zeitlosen Stil gehalten und eignet sich hervorragend für kulinarische Aktivitäten. Im Flurbereich befindet sich außerdem eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte bietet.

Das große innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist mit modernen Fliesen ausgestattet. Auch hier sorgt die durchdachte Raumaufteilung für angenehme Bewegungsfreiheit. Die übrigen Wohnbereiche sind mit Laminat ausgelegt und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Funktionalität und Gemütlichkeit.

Für Sicherheit und Komfort sorgt eine Gegensprechanlage, die im Eingangsbereich installiert ist. 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 – eine wertvolle Ergänzung für alle, die Platz für selten benötigte Gegenstände oder saisonale Utensilien benötigen („Keller vorhanden“). Das allgemeine Erscheinungsbild des Objekts ist überaus gepflegt; die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte 1995, wertige Instandhaltungsmaßnahmen sorgen bis heute für einen guten Zustand.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die ruhige Lage im Musikerviertel, die darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, was die Wohnung auch für unterschiedliche Lebensphasen attraktiv macht.

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



Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## Dettagli dei servizi

- 2 helle Zimmer
- großes innenliegendes Bad mit Badewanne
- Gegensprechanlage
- Südausrichtung an ruhiger Anwohnerstraße
- Garderobe im Flur
- Einbauküche
- große Küche mit Essbereich und Fenster
- Zentralheizung
- Doppelverglasung
- Abstellkammer
- große Fenster in der ganzen Wohnung
- Wohnzimmer und Schlafzimmer in Südausrichtung
- breiter Flurbereich
- Fliesen in der Küche und im Badezimmer, Rest Laminat
- hohe Decken
- liegt im Musikerviertel
- ruhige Lage

**Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Weißensee grenzt unmittelbar an den beliebten Szenebezirk Prenzlauer Berg und erfreut sich insbesondere bei jungen Familien wachsender Beliebtheit. Er gehört zum Bezirk Pankow und geht auf ein im 13. Jahrhundert gegründetes Straßendorf entlang der mittelalterlichen Handelsroute von Berlin über Weißensee, Malchow und Bernau nach Oderberg zurück. Seinen Namen verdankt der Ort dem idyllischen Weißen See, an dessen Ostufer die erste Siedlung entstand.

Das Musikerviertel in Berlin-Weißensee 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. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass man hier sowohl die Nähe zur Stadt als auch die angenehme Wohnruhe genießt.

Heute besticht Weißensee durch seine 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.

**Codice oggetto: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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 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: 25071064 - 13088 Berlin – Weißensee

## 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)