

**Berlin / Pankow - Pankow**

# Wohnen am Schloßpark: Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten und großem Potential

**Codice oggetto: 26071017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - 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: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26071017
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow

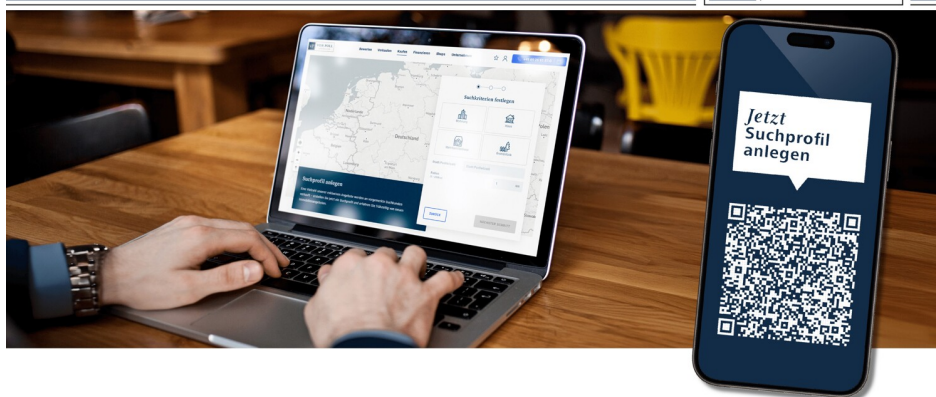
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	257.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.04.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - 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: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow**

## La proprietà



Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



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)



Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow

## La proprietà



Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
Höchste Note für  
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

**Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – sonnig, charmant und voller Möglichkeiten.

Dieses liebevoll erhaltene Reihenmittelhaus aus den 1930er Jahren begeistert mit seinem freundlichen Charakter, einer soliden, massiven Bauweise und einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre. In ruhiger und zugleich zentraler Lage, nur wenige Schritte vom Schlosspark und dem Sommerbad Pankow entfernt, genießen Sie hier die perfekte Balance aus Erholung im Grünen und urbanem Leben.

Auf ca. 125 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken nutzbarer Fläche (ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie ca. 40 m<sup>2</sup> im teilausgebauten Dachgeschoss) und einem etwa 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das Raum für Lebensfreude und individuelle Entfaltung bietet. Vier gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer und eine Wohnküche schaffen eine helle und einladende Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an wohlfühlt. Das Badezimmer ergänzt das Raumangebot und bietet gleichzeitig Potenzial für Ihre persönliche Gestaltung.

Das voll unterkellerte Haus eröffnet praktische Nutzflächen – ideal für Hobbys, Vorräte oder Stauraum. Zusätzlich stehen auch ein Geräteschuppen und eine massive Garage zur Verfügung.

Ein ganz besonderes Highlight ist das sonnige, ausbaufähige Studio im Dachgeschoss. Ob als inspirierendes Homeoffice, gemütlicher Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnraum – hier entstehen ganz persönliche Lieblingsplätze mit viel Licht und Charme.

Auch im Außenbereich zeigt sich das Haus von seiner besten Seite: Die Terrasse

und der gepflegte Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob Frühstück in der Morgensonne, Spielen mit den Kindern oder gesellige Abende mit Freunden – hier genießen Sie Lebensqualität unter freiem Himmel.

Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt und bewahrt ihren ursprünglichen, warmen Charakter. Aktuell ist eine Gas-Etagenheizung vorhanden.

Die Lage spricht für sich: Der nahegelegene Schlosspark und das Sommerbad bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Zur Kirche Pankow und zum Wochenmarkt läuft man gerade einmal 15 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und machen dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien und Paare.

Fazit:

Ein Haus mit Herz, Licht und Potenzial – ideal für alle, die ein sonniges Zuhause in gewachsener Umgebung suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Zuhause persönlich vorzustellen.

**Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow**

## Dettagli dei servizi

- charmantes Reihemittelhaus
- ca. 1933 in massiver Bauweise errichtet
- Sanierungsmaßnahmen:  
1990er Jahre: Betondachsteine, Velux-Dachfester, Hauselektrik (teilerneuert)  
ca. 1991: Fenster und Türen, Fußböden  
ca. 2000: neue Plattenheizkörper  
ca. 2010: Badezimmer modernisiert
- vier Zimmer , eine Wohnküche sowie ausbaufähiges Studio im Dachgeschoss
- Terrasse und schön angelegter Garten
- voll unterkellert
- massive Garage und Geräteschuppen als zusätzliche Nutzfläche
- ruhige und zentrale Lage Nähe Schlosspark Schönhausen und Sommerbad Pankow

**Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - Pankow**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Bezirk Pankow, einer der gefragtesten Wohnlagen im Nordosten der Hauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung aus und spricht sowohl Familien als auch Berufstätige an.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Tram- und Buslinien sowie die S-Bahn gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt, insbesondere in Richtung Berlin-Mitte. Auch mit dem Auto ist das Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle Pankow ist nur 3 Fahrminuten entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants sowie Wochenmärkte mit regionalen Produkten.

Familien wird in Pankow eine sehr gute Infrastruktur mit Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen geboten. Zudem sind medizinische Einrichtungen und Apotheken schnell erreichbar.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nachbarschaft zum Schloss und Schlosspark Schönhausen, der nur 300 Meter entfernt liegt. Aber auch der weitläufige Bürgerpark Pankow lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung – eine ideale Kombination für modernes Wohnen in

Berlin.

**Codice oggetto: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - 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: 26071017 - 13187 Berlin / Pankow - 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)