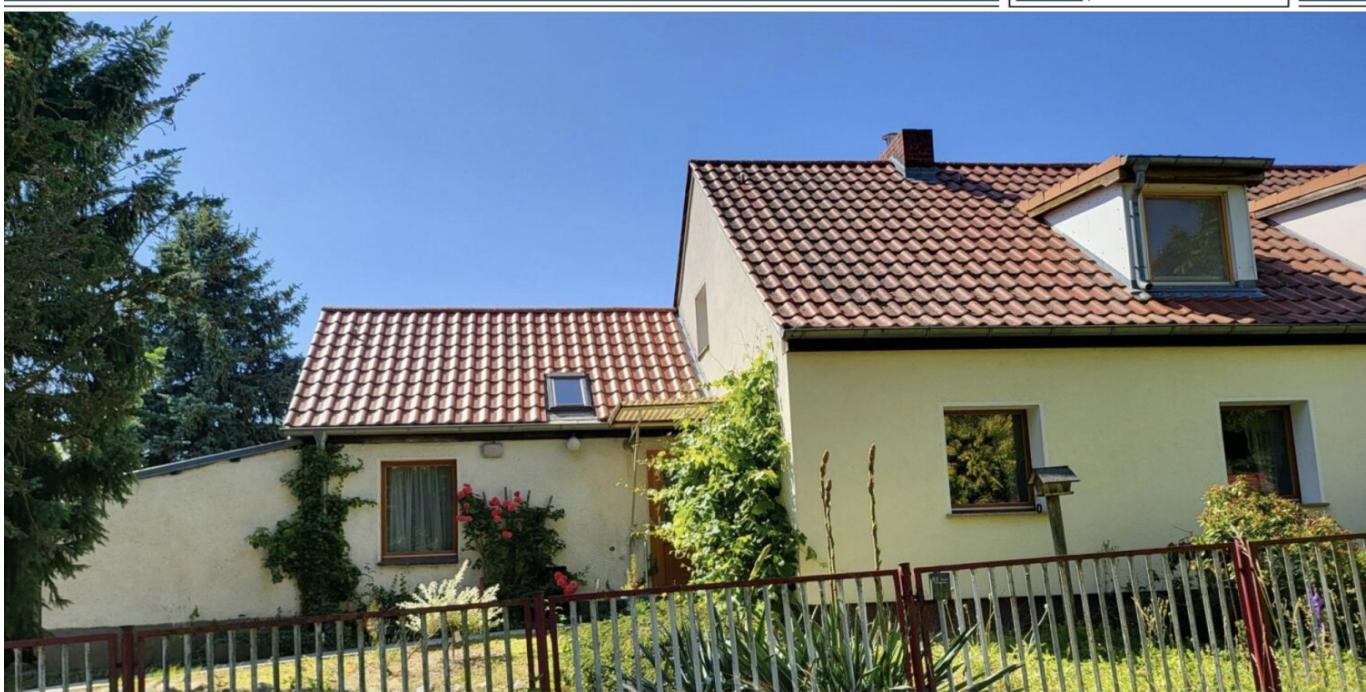


Berlin - Pankow – Karow

La tua nuova casa a Berlino-Karow: casa bifamiliare con grande potenziale e posizione idilliaca

Codice oggetto: 24071054B



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,13 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 735 m²

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

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

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24071054B
Superficie netta	ca. 113,13 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	183.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

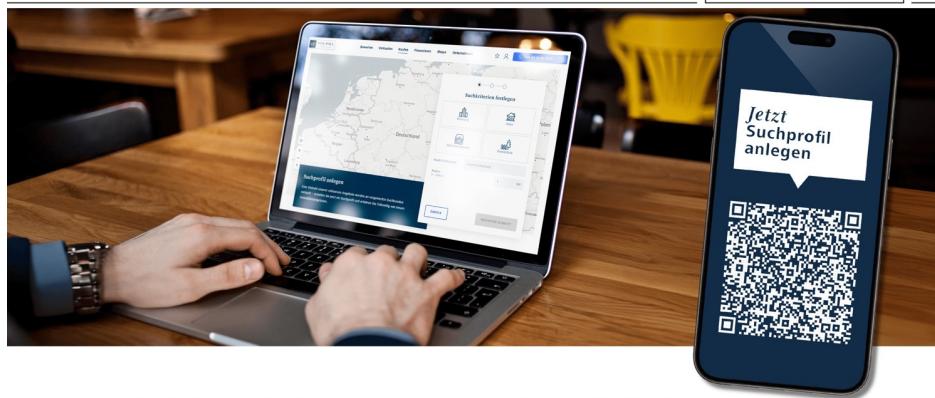
Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANY OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

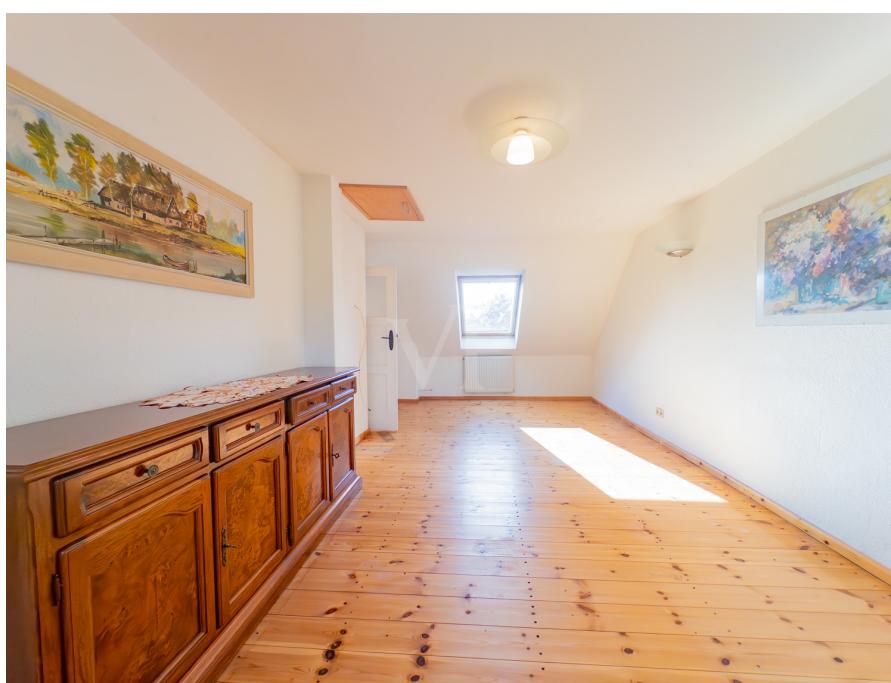
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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



Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà

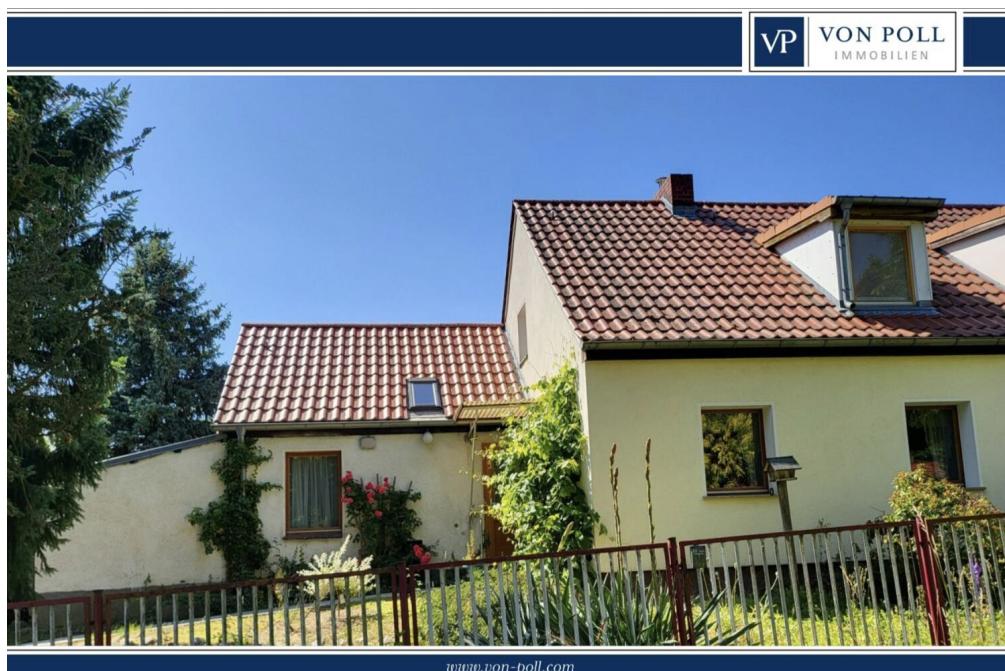


Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà

The graphic features a group photo of nine Von Poll Immobilien agents standing behind a map of Berlin with the district of Pankow highlighted. To the left are two awards: a gold 'Capital MAKER-KOMPASS' plaque for 'Top-Makler Berlin' and a red 'BELLEVUE Best Property Agents 2024' plaque. Below the photo is a map of Berlin districts with Pankow highlighted. Text on the left reads: 'Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich'. A bulleted list on the left includes: '✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort', '✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten', and '✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden'. A 'Kundenbewertung' section shows a 5-star rating of '4,9'.

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



www.von-poll.com

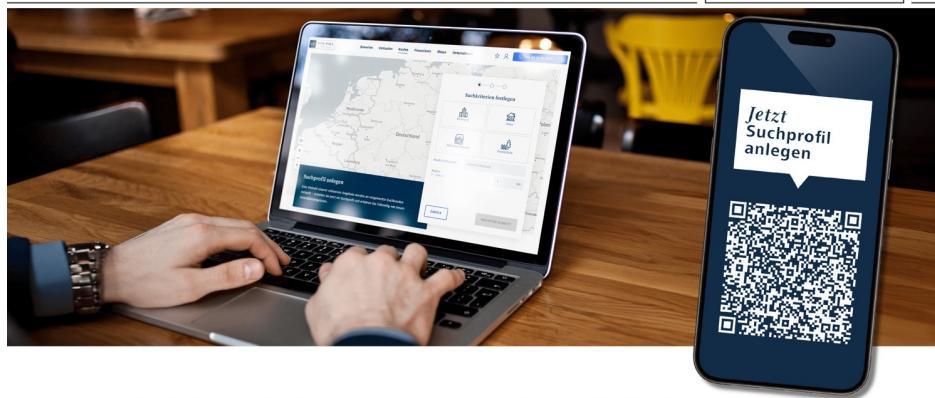
Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANY OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

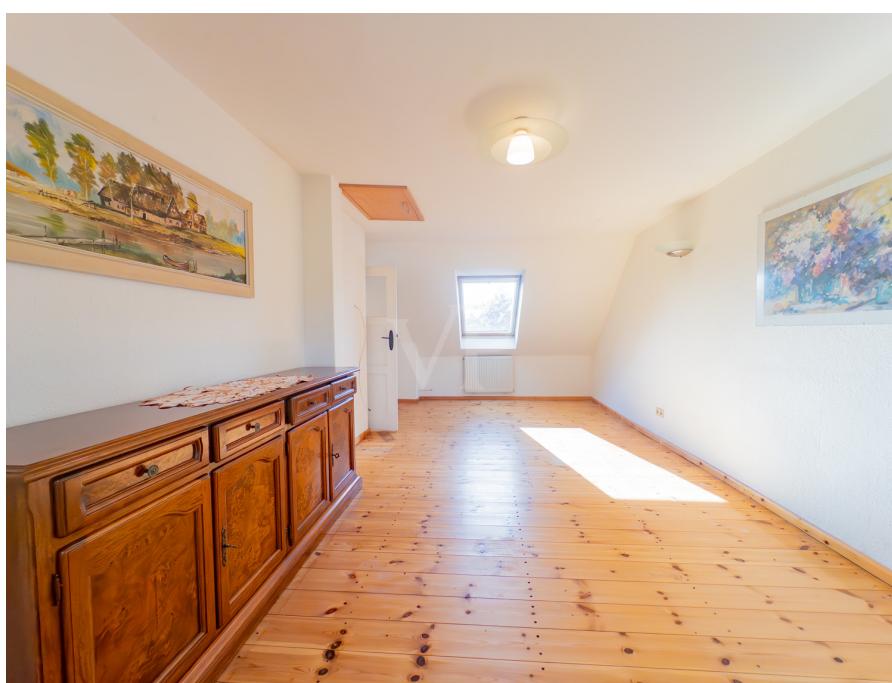
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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



Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà



Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

La proprietà

The graphic includes the following elements:

- Von Poll Immobilien logo:** VP | VON POLL IMMOBILIEN
- Awards:**
 - Capital MAKER-KOMPASS 2024: Top-Makler Berlin ★★★★★
 - BELLEVUE Best Property Agents 2024: Höchstnote für von Poll Immobilien Pankow
- Team:** A group of nine professionals (men and women) in business attire standing behind a map of Berlin.
- Map of Berlin:** Shows the city of Berlin with the district of Pankow highlighted in brown.
- Text:** Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich
- Checklist:**
 - ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
 - ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
 - ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden
- Rating:** Kundenbewertung ★★★★★ 4,9
- Contact:** Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

Una prima impressione

Questa affascinante casa bifamiliare a Berlino-Karow, con circa 108 m² di superficie abitabile e un ampio terreno di 735 m², offre una casa ideale per famiglie o nuclei familiari multigenerazionali. L'ampio giardino offre numerose possibilità di personalizzazione, trasformandosi in un paradiso per i giochi dei bambini o in un rifugio per ore di relax all'aperto. La casa dispone di un totale di cinque stanze ben proporzionate. Tre comode camere da letto, due ampi soggiorni e una sala da pranzo separata creano un'atmosfera accogliente con ampio spazio per momenti di condivisione e momenti di privacy. La cucina colpisce per la sua spaziosità e offre ampio spazio per la creatività culinaria. Un bagno per gli ospiti al piano terra e un bagno al piano superiore offrono ulteriore comfort. Una caratteristica distintiva della proprietà è l'ampliamento degli anni '70, che ha notevolmente ampliato la planimetria e ha contribuito in modo sostanziale alla disposizione open space. L'edificio originale risale al 1938 ed è stato parzialmente rimodernato nel 1998. Tra le altre cose, sono state aggiunte nuove finestre a lucernario, la planimetria della mansarda è stata ridisegnata e sono stati installati pavimenti moderni, conferendo alla parte superiore della casa un aspetto contemporaneo senza perdere il suo carattere originale. L'ampia terrazza sul retro della casa è un punto di forza particolare. Che si tratti di fare colazione al sole del mattino o di cenare all'aperto, qui è possibile godersi momenti di relax all'aperto. Oltre alla zona giorno, il seminterrato offre pratici spazi di stoccaggio. Un garage separato sul retro della proprietà completa l'offerta funzionale. Sebbene la proprietà necessiti di alcuni lavori di ristrutturazione, offre numerose opportunità per creare una casa confortevole e personalizzata con un impegno gestibile. Per acquirenti creativi e dedicati, questa è l'occasione per realizzare la propria visione e dare nuova vita al carattere unico della casa. Con un po' di abilità nel fai da te e attenzione ai dettagli, è possibile creare una casa davvero personale: accogliente, individuale e piena di potenziale.

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte mit Gestaltungspotenzial
- großes sonniges Grundstück mit ca. 735m² Fläche im beliebten Karow
- Mehrgenerationen wohnen möglich
- durchdachte Raumaufteilung auf 108m² Wohnfläche
- 5 geräumige Zimmer
- Wannenbad mit Durchlauferhitzer
- Gäste-WC
- großzügige Küche
- Terrasse mit Westblick
- Kachelofen im Erdgeschoss
- Sanierung des Dachstuhls und Ausbau Dachgeschoss 1998
- Garage/Schuppen von 1975 mit
- Anbau von 1970

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend im Berliner Ortsteil Karow, Bezirk Pankow. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit gepflegten Gärten und bietet eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre, ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Karow überzeugt durch seine naturnahe Lage. Die S-Bahn-Station Karow ist mit dem Fahrrad oder dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus bringt Sie die Linie S2 in rund 20 Minuten direkt in die Berliner Innenstadt. Mehrere Buslinien verbinden Karow zuverlässig mit angrenzenden Stadtteilen wie Pankow, Buch und Französisch Buchholz. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der Berliner Stadtautobahn (A114) sowie der Bundesstraße B2.

Auch für Radfahrer ist die Lage ideal. Gut ausgebauten Radwege und kurze Distanzen ermöglichen eine und flexible Fortbewegung im Alltag. Ob zum Bahnhof, zur Schule, zum Supermarkt oder ins Grüne, vieles lässt sich bequem mit dem Fahrrad erreichen.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindertagesstätten in direkter Umgebung zur Verfügung. Der Landschaftspark Barnim, die Karower Teiche, der nahe Bucher Forst und weitere Grünflächen bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten im Freien. Auch ein Golfplatz ist nur wenige Minuten entfernt.

Wer Ruhe und Natur schätzt, aber den Anschluss ans Stadtleben nicht missen möchte, findet hier das Beste aus beidem, ein Zuhause mit Rückzugsqualität und guter Erreichbarkeit zugleich.

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 183.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24071054B - 13125 Berlin - Pankow – Karow

Partner di contatto

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

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com