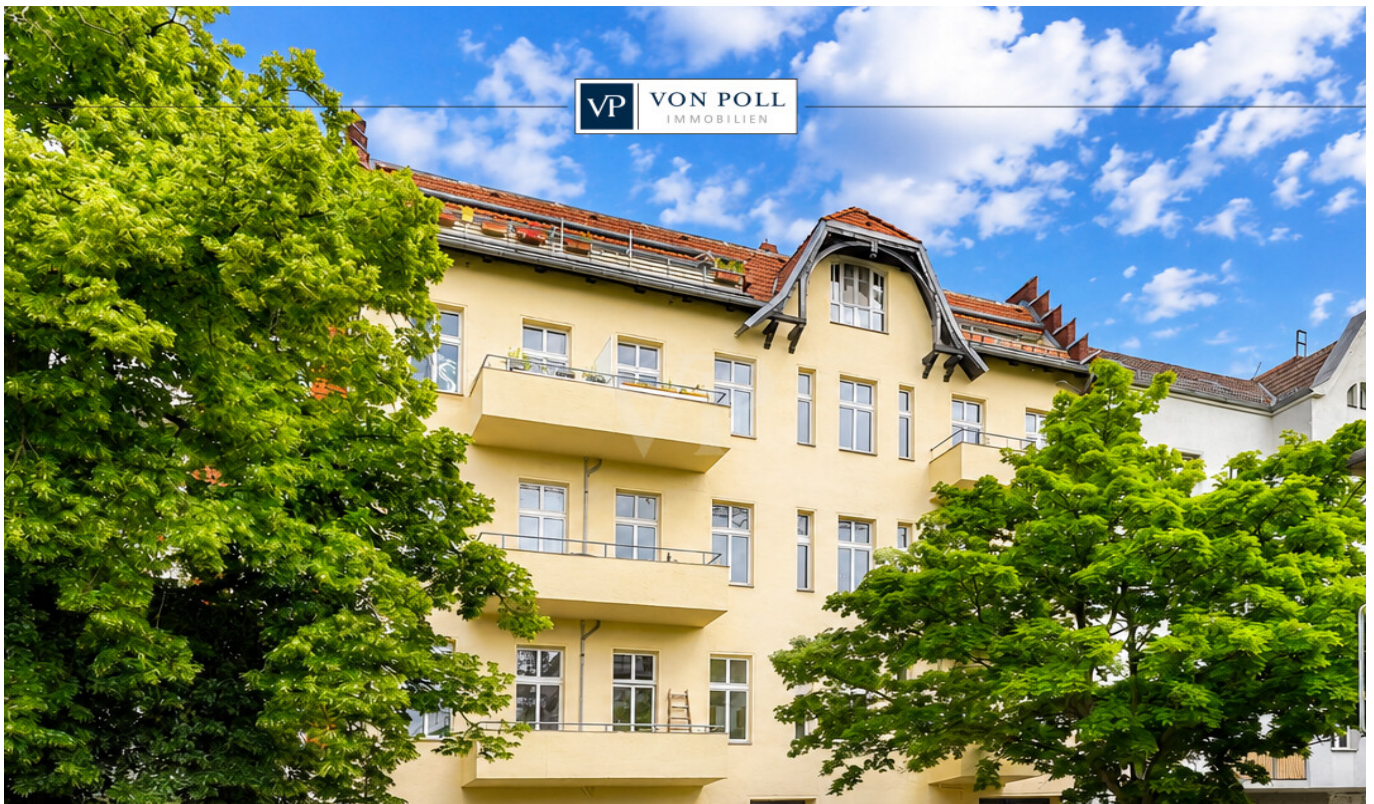


Berlin - Pankow

Sonniges Wohnen im Dachgeschoss mit Südterrasse sowie Wohnküche mit Gaube - bezugsfrei mit Potential

Codice oggetto: 26071044



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26071044 - 13189 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: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26071044	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 65 m²	Appartamento	Attico
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1910		

Codice oggetto: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	122.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

La proprietà



Codice oggetto: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

La proprietà



Codice oggetto: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

La proprietà



Capital
MAKLER KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

Spandau Prenzlauer Berg
Berlin
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

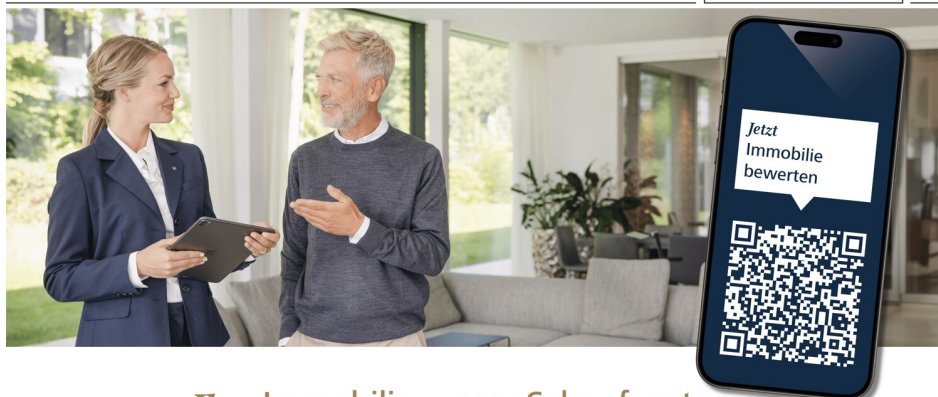
Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Codice oggetto: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Una prima impressione

Dieses ca. 1994 ausgebaute Dachgeschoss im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1910 bietet eine Wohnfläche von ca. 65 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung in Wohnzimmer mit Südterrasse, Schlafzimmer sowie einer Wohnküche mit Gaube. Das Objekt befindet sich in Pankow-Süd (Milieuschutz-Gebiet) und wurde zuletzt im Jahr 2000 modernisiert. Die Wohnung bietet viel Potential für eine individuelle Wohnlösung mit historischem Flair.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die mit einer Gaube ausgestattet ist. Hier profitieren Sie von einem doppelverglasten Holzfenster, das im Jahr 2004 erneuert wurde. Dieses Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und einen schönen Ausblick. Die gut geschnittene Wohnküche bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und ermöglicht einen angenehmen Aufenthaltsbereich.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Südterrasse, die sich ideal für sonnige Stunden im Freien anbietet. Durch die Ausrichtung nach Süden ist ein optimaler Lichteinfall gewährleistet. Die Terrassentür besticht durch ihre doppelverglaste Ausführung aus Kunststoff, was ebenso auf die Dachfenster in der Wohnung zutrifft.

Die Deckenhöhe von ca. 2,80 m verleiht den Räumen ein angenehmes Raumgefühl und sorgt für eine großzügige Atmosphäre. In der Diele bietet ein Oberlichtfenster zusätzliches Tageslicht und eine helle Gestaltung. Eine Abstellkammer gewährleistet Ihnen Stauraum.

Das Bad ist mit einer Wanne und Fliesen ausgestattet und verfügt über ein Dachfenster. Somit ist eine gute Belüftung und Helligkeit sichergestellt. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Im gesamten Wohnbereich ist ein Laminatboden verlegt, der sich pflegeleicht präsentiert.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung im Bad gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof und im Keller zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 210,00 EUR festgesetzt (ohne Gaskosten, jedoch inkl. 102,05 EUR Instandhaltungsrücklage).

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den Gestaltungsmöglichkeiten dieser Wohnung überzeugen.

Codice oggetto: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Dettagli dei servizi

- Wohnküche mit Gaube
- Südterrasse
- Deckenhöhe ca. 2,80 m
- Bad mit Wanne und Dachfenster
- Laminatboden
- Oberlichtfenster in die Diele
- Dachfenster und Terrassentür doppelverglast aus Kunststoff
- Doppelverglastes Holzfenster in der Gaube (2004)
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Keller
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

Codice oggetto: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in Pankow-Süd (Milieuschutz-Gebiet), direkt am Tor zum Prenzlauer Berg.

Diese Wohngegend profitiert besonders von der unmittelbaren Lage zum Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés und Restaurants und trotzdem auch von der ruhigen und grünen Umgebung. Sie bietet dadurch die ideale Stadtlage für Menschen, die das urbane Stadtleben ebenso schätzen wie die Ruhe im Grünen.

Fußläufig gelangen Sie zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf der Prenzlauer Allee - nur ca. 1 km entfernt befindet sich Prenzlauer Bergs größtes Einkaufszentrum, die „Schönhauser Allee Arcaden“. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Shoppen und Verweilen ein.

Außerdem befindet sich dort der Berliner S-Bahn Ring und die U2 als wichtigste Nord-Süd-Verbindung.

Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, welche zu Fuß in nur wenigen Minuten zu erreichen sind, bieten eine sehr gute Anbindung an den weiteren öffentlichen Personennahverkehr. Auf dem Fahrrad erreichen Sie über die Kastanienallee Berlin-Mitte in nur wenigen Minuten.

Alles in allem - beste städtische Lage!

Codice oggetto: 26071044 - 13189 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: 26071044 - 13189 Berlin - Pankow

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