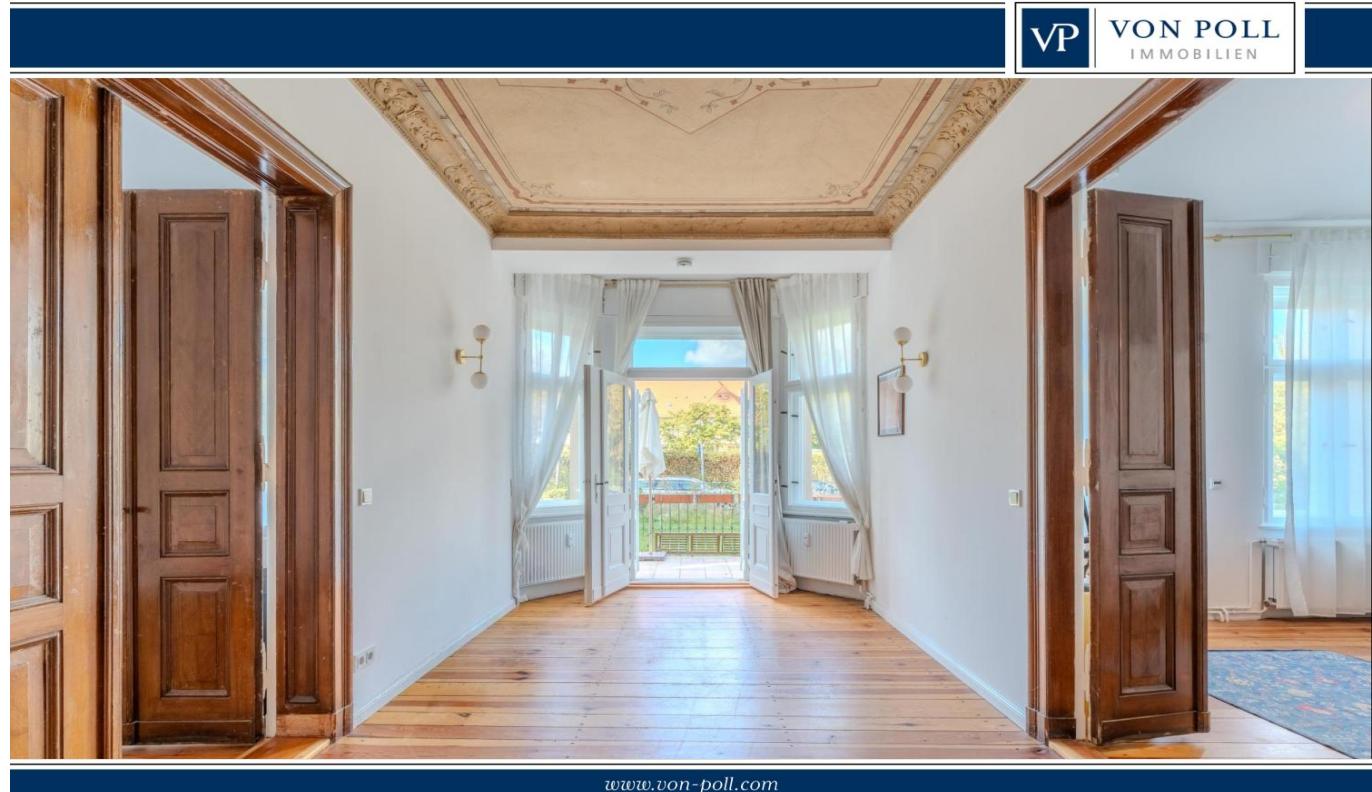


Berlin-Pankow – Buch

# Jugendstil trifft Moderne: Sofort bezugsfreie 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Garten und Smarthome-System

*Número da propriedade: 25071057*



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

**PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Numa vista geral

Número da propriedade	25071057	Preço de compra	539.000 EUR
Área	ca. 114 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1905	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

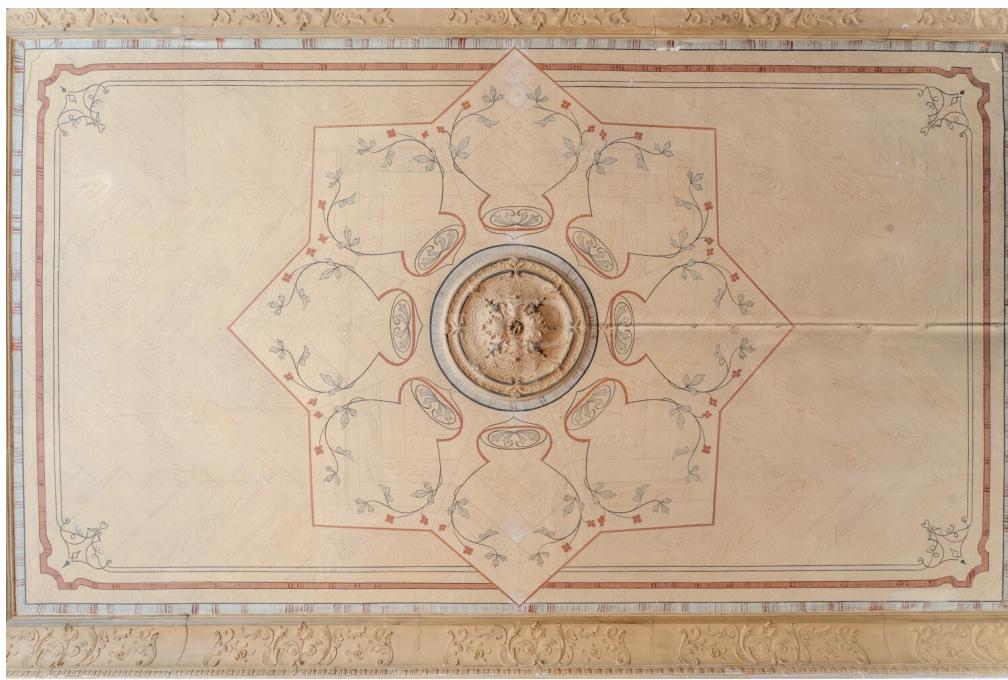
Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	125.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.06.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1905

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



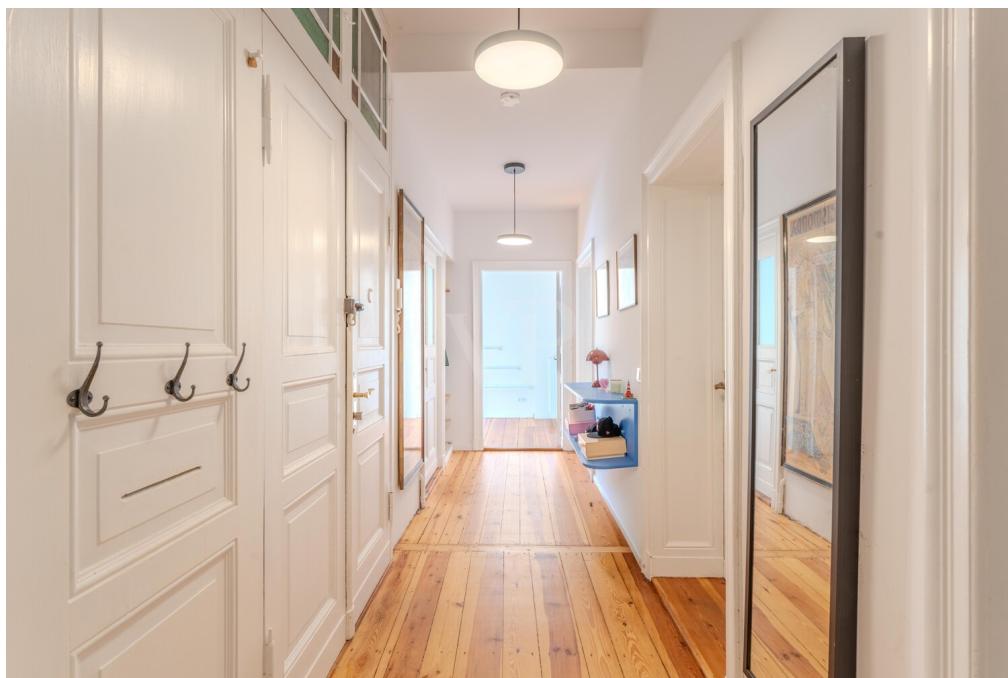
Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



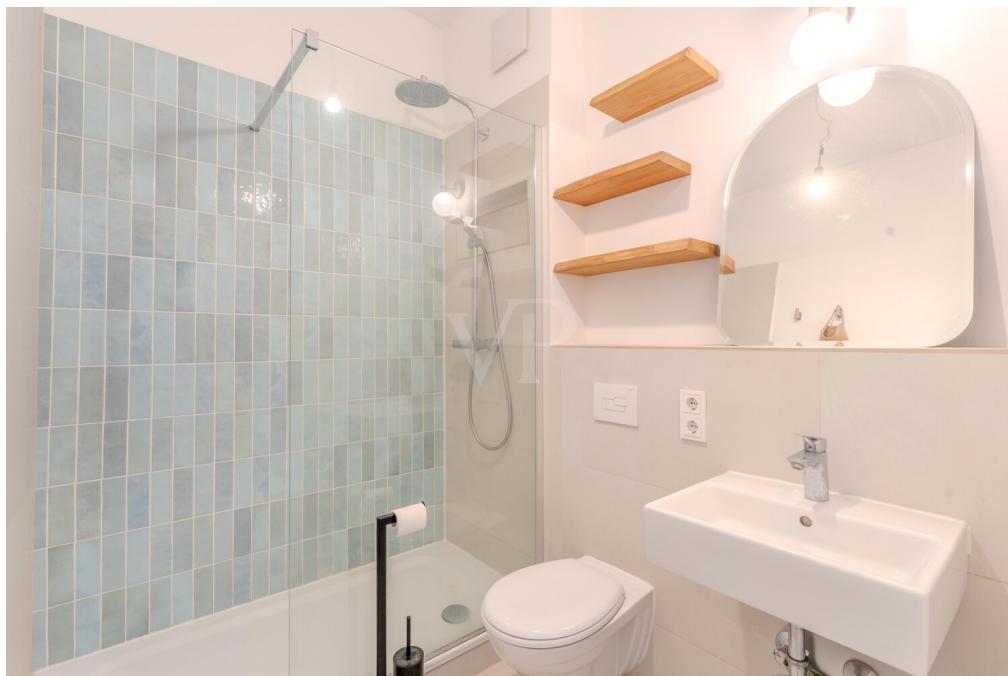
Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



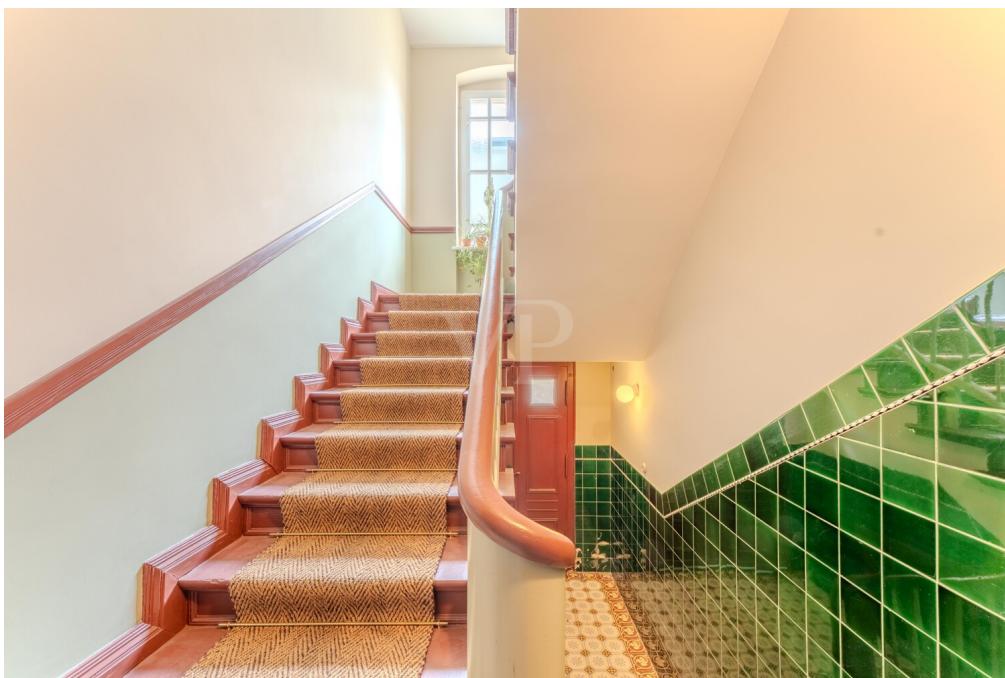
Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel



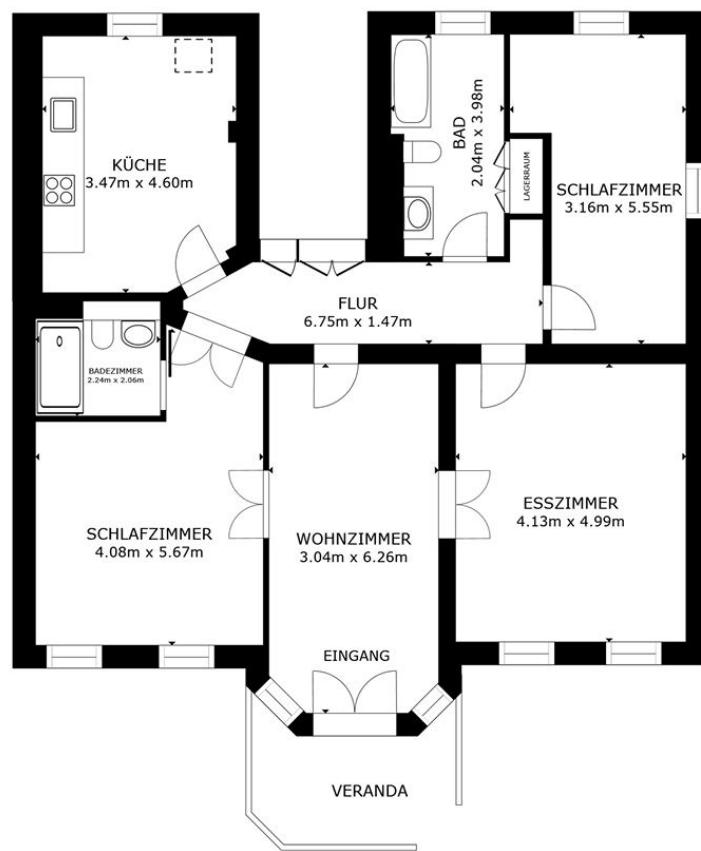
Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## O imóvel

The advertisement features a group of nine professionals from Von Poll Immobilien standing behind a map of Berlin. The map highlights the district of Pankow in brown. To the left, there are two awards: a gold 'Capital MAKER-KOMPASS' plaque for 'Top-Makler Berlin' and a red 'BELLVUE Best Property Agents 2024' plaque. Below the map, text reads 'Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich'. A list of three benefits follows: '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. At the bottom, contact information is provided: 'Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com'.

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Uma primeira impressão

Sie lieben es, exklusiv zu wohnen? Dann wird Sie unser einzigartiges Angebot in einer komplett sanierten Jugendstilvilla begeistern.

Ihr neues Zuhause, das Sie sowohl über das Treppenhaus, als auch Ihre kleine Terrasse erreichen, befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1905 errichteten Gebäudes, das seit 2021 umfassend saniert wurde.

Hohe Decken (zum Teil mit Original-Stuck), Doppelflügeltüren und Holzdielen sorgen für ein einzigartiges Raumgefühl.

Von einem lang gestreckten Flur aus betreten Sie alle Zimmer. Die gemütliche Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche versehen und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Wie die Küche, sind auch ein weiteres Zimmer und das Wannenbad nach Südosten ausgerichtet. Blickfang im Tageslichtbad sind die schönen Designbodenfliesen im klassischen Stil.

Drei weitere Wohnräume bieten viel Platz für individuelle Gestaltung: Mittig befindet sich ein Raum mit direktem Zugang zur Sonnen-Terrasse. Die einzigartige Stuckdecke verleiht diesem Zimmer herrschaftlichen Charme. Zwei mächtige Doppelflügeltüren ermöglichen den Zutritt in die rechts und links abgehenden Räume, die alternativ auch vom Flur aus betreten werden können. Einer dieser Räume verfügt über ein Bad en Suite und ist daher besonders als Schlaf- oder Gästezimmer geeignet.

Der einzigartige Grundriss der Wohnung bietet eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.

Hier werden sich anspruchsvolle Singles ebenso wohl fühlen, wie Paare und Familien.

Sichere Abstellmöglichkeiten für Hab und Gut bieten zwei Kellerräume. Außerdem gibt es noch einen Gemeinschaftsraum, in dem Ihre Waschmaschine Platz findet.

Ihrer Wohnung ist ein eigener, ca. 150m<sup>2</sup> großer Hausgarten mit PKW-Stellplatz zugeordnet, der sich direkt vor der Terrasse erstreckt. Zudem gibt es einen weiteren Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus, der im Sommer zum Relaxen, Grillen und Spielen einlädt.

Konnten wir Sie für dieses außergewöhnliche Objekt begeistern? Dann zeigen wir Ihnen



VON POLL  
REAL ESTATE

diese exklusive Wohnung, die sofort bezugsfrei ist, gern im Rahmen eines Besichtigungstermins.

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

Número da propriedade: 25071057 - 13125 Berlin-Pankow – Buch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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