

Berlin - Pankow

# Sanierte und gut vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung in Bauhausanlage nahe Prenzlauer Berg

*Número da propriedade: 25071067A*



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

**PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 62 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5**

**Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow**

- 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: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## Numa vista geral

Número da propriedade	25071067A	Preço de compra	235.000 EUR
Área	ca. 62 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2.5	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área arrendáve	ca. 62 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1925		

Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento distrital</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Fonte de Energia	<b>Remoto</b>	Consumo final de energia	<b>124.30 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>31.08.2028</b>	Classificação energética	<b>D</b>
Aquecimento	<b>Aquecimento urbano</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1925</b>

Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



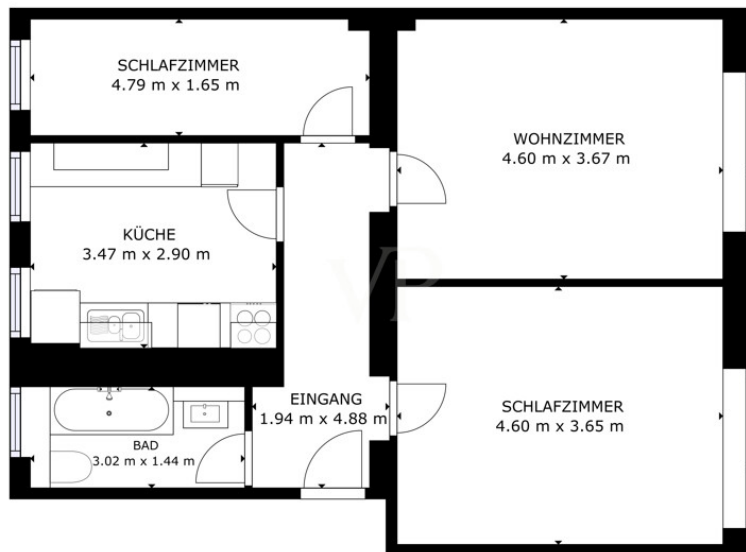
Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## O imóvel



Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow

## 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: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow**

## **Uma primeira impressão**

**In vielen Berliner Architekturführern lässt sich diese denkmalgeschützte Wohnanlage entdecken.**

**1999 - 2000 wurde eine umfangreiche Sanierung der Anlage unter strengen Auflagen der Berliner Denkmalschutzbehörde vorgenommen (Sanitär- und Elektroleitungen, Heizung, Fenster, Keller, Dach, Fassade, Treppenhäuser, Außenanlagen).**

**Die 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 62 m<sup>2</sup> liegt in gefragter Lage nahe Prenzlauer Berg und Berlin-Mitte. Sie hat sanierte Holzfußböden in den Zimmern und im Flur, Fliesen in Bad und Küche, recht hohe Decken und lässt sich sehr gut vermieten.**

**Die Zimmer sind durchdacht geschnitten und wirken attraktiv durch die Isolierglasfenster mit Sprossen, die typisch sind für die Architektur der Moderne.**

**Die Küche ist als Wohnküche konzipiert und durch die zwei Fenster zur Ostseite sehr hell. Die Fenster geben den Blick frei auf den gärtnerisch und familienfreundlich angelegten Innenhof.**

**Das sanierte Wannenbad mit wandhängendem WC ist weiß gefliest und hat ein Fenster. Die gesamte Wohnung wurde 2022 aufwändig modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.**

**Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Kabel- und Telefonanschluss befinden sich im Wohnzimmer.**

**Die Wohnanlage hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit U-Bahn, Straßenbahn und Bus. In direkter Nachbarschaft befinden sich 2 Lebensmitteldiscounter. Ganz in der Nähe gibt es Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen.**

**Diese gepflegte Wohnung verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit modernen Wohnanforderungen und einer angenehmen Nachbarschaft. Gern stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow**

## **Detalhes do equipamento**

- gepflegte 2,5 - Zimmer Wohnung in denkmalgeschützter Wohnanlage aus dem Jahre 1925  
- Gebäudesanierung im Jahre 2000 : Einbau von Isolierglasfenster ; Erneuerung und Modernisierung haustechnischer Anlagen inklusive Heizungsanlage -

Warmwasseraufbereitung

- Wohnungsmodernisierung aller Räume, Küche und Bad im Jahr 2022

Wohnung:

- Wohnküche mit 2 Fenstern

- Fenster mit Quersprossen in der Tradition der Moderne

- Gegensprechanlage

- Tageslicht-Wannenbad mit weißer Sanitärausstattung und wandhängendem

Toilettenbecken

- Kabelanschluss im Wohnzimmer

- Bodenbelag aus Holzdielen und Fliesen

- begrünter Wohnhof mit Spielplatz

- Warmwasserversorgung und Heizung über Fernwärme

Wohnanlage:

- gärtnerisch gestaltete Grünflächen zwischen Gebäudeflucht und Bürgersteig nach

Vorgaben des Denkmalschutzes

- überdachter Sitzplatz im Innenhof

- 2 Müllplätze mit ausreichender Kapazität

**Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnanlage befindet sich direkt am Übergang vom Stadtteil Prenzlauer Berg zu Pankow, eingebettet in einer ruhigen Wohngegend. Die Wohnung profitiert besonders von Ihrer Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße.**

**In 1,3 km oder mit dem 250er-Bus gelangen Sie zur wichtigsten Nord-Süd-U-Bahn-Verbindung, der U2, dem Bahnhof Vinetastraße. Dort gibt es Anschlüsse an die Straßenbahnen M1 und 50. Zur Prenzlauer Allee hin fährt Sie die M2 im Fünf-Minuten-Takt und zum Alexanderplatz sind es auch nur eine Handvoll Stationen. Der Bus 255 verbindet den Standort mit dem Ortsteil Weißensee oder mit dem Pankower Zentrum.**

**Mit dem Fahrrad Richtung Innenstadt erreichen Sie in 12 Minuten den Kollwitzplatz im Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés, Restaurants und Bars.**

**Die Nähe zu Discountern, Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen macht diese Wohnanlage zu einem interessanten Wohnort und Lebensraum.**

**Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25071067A - 13189 Berlin - Pankow**

## **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)**