

Berlin - Wilhelmsruh

Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Anwohnerstraße mit Blick über die Schönholzer Heide

Número da propriedade: 26071065



PREÇO DE COMPRA: 358.500 EUR • ÁREA: ca. 72 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

- **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: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Numa vista geral

Número da propriedade	26071065
Área	ca. 72 m ²
Piso	4
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1998

Preço de compra	358.500 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	13.07.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	104.10 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel

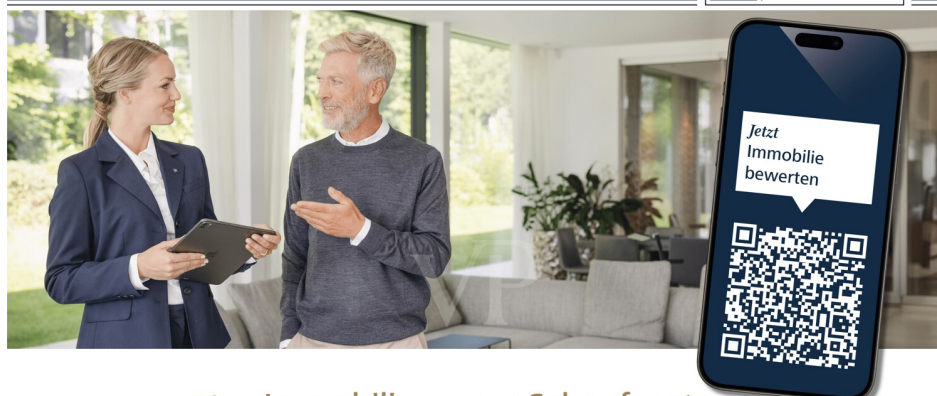


Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

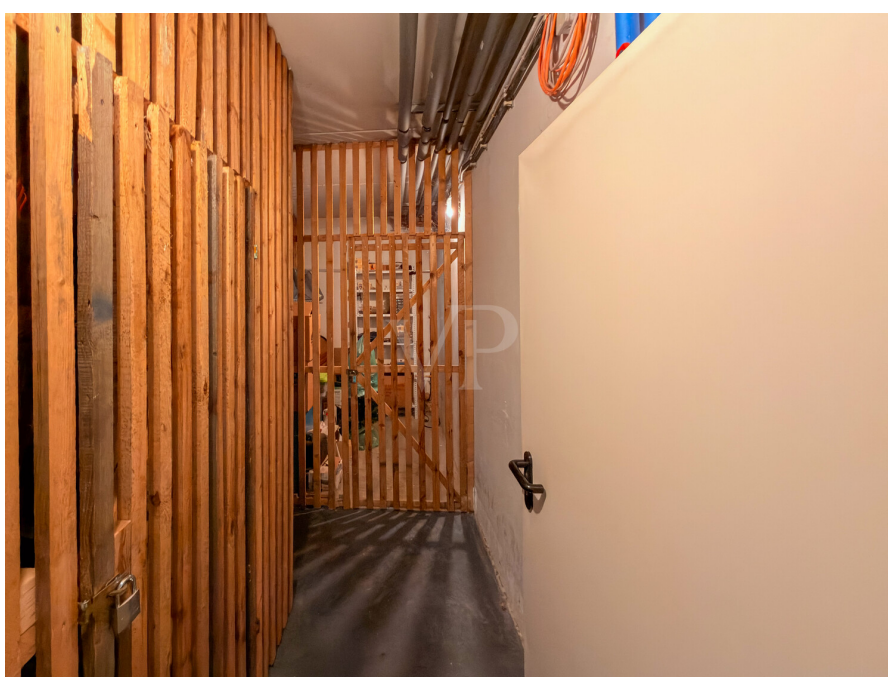
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

O imóvel



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochstrasse 6a
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

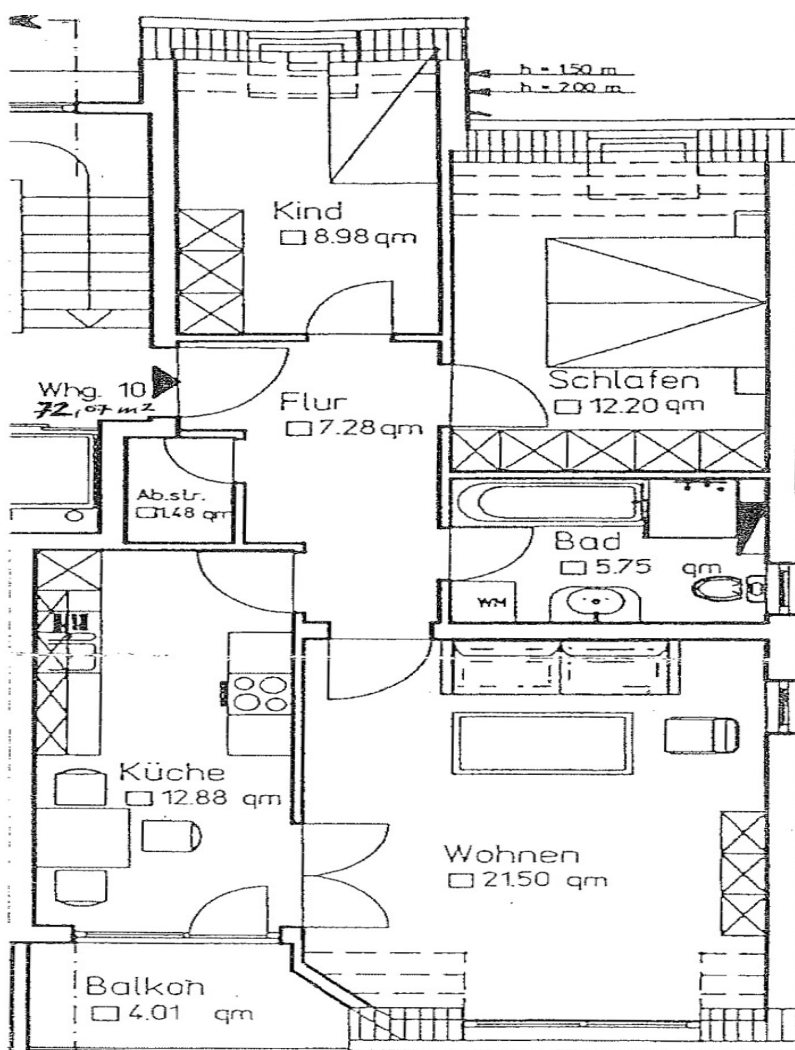
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ 4,9

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

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

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: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1998. Auf einer Wohnfläche von ca. 72 m² verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und ist über einen kurzen Treppenabsatz bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Der Eingangsbereich ist großzügig geschnitten und wird durch eine Lichtkuppel mit Tageslicht versorgt. Pflegeleichte Fliesen in Terrakotta-Optik ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Alle Räume sind vom Flur aus erreichbar und verfügen über einen klaren, praktischen Grundriss.

Die komplette Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet zusätzlich einen angenehmen Blick ins Grüne. Die angrenzende Wohnküche verfügt über helle Fronten, Arbeitsflächen, Fliesen sowie die notwendigen Einbauten. Am Fenster befindet sich zudem ausreichend Platz für einen Essbereich.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie auf den Südbalkon. Von hier eröffnet sich ein weiter Blick über die angrenzende Schönholzer Heide. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für Schatten. Der begrünte und ruhige Hinterhof verfügt zudem über Stellplätze, welche aber nicht der Wohnung zugeordnet sind.

Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Große Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und einen Ausblick ins Grüne. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne samt Duschmöglichkeit ausgestattet.

Zur weiteren Ausstattung gehören doppelt verglaste Fenster, eine Gegensprechanlage, eine Zentralheizung und ein geräumiges Kellerabteil. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung, der Südbalkon und die ruhige Lage mit Blick ins Grüne bieten gute Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen.

Gern laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst einen Eindruck von dieser Dachgeschosswohnung zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Detalhes do equipamento

- heller Flurbereich mit natürlichem Tageslichteinfall durch eine Lichtkuppel
- Gegensprechanlage
- zwei Schlafzimmer, ideal auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Duschwannenbad
- gemütlicher Wohnbereich mit direkter Verbindung zur Küche
- Wohnküche mit Einbauküche
- Südbalkon mit elektrischer Markise, unverbaubarem Grünblick und gemauerte hohe Trennwand zum Nachbarbalkon
- pflegeleichte Fliesen in Terrakotta-Optik
- Fußbodenheizung
- doppelt verglaste Fenster
- fünf Velux Fenster mit elektrischen Außenrolläden
- Abstellkammer
- ruhiger Hinterhof mit Stellplätzen
- Fahrstuhl
- geräumiges Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung (ein hydraulischer Abgleich wurde beschlossen + Erneuerung der Heizungsanlage geplant aber noch nicht beschlossen)

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

Tudo sobre a localização

Die Wohnung liegt in Niederschönhausen, einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden im Berliner Bezirk Pankow. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich das "grüne Band Berlins", der Wilhelmsruher See mit dem Übergang in die Schönholzer Heide, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. In gut zehn Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S1, S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt, ein Netto-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Número da propriedade: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26071065 - 13158 Berlin - Wilhelmsruh

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

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

www.von-poll.com