

Berlin – Wittenau

# Schöne Hochparterre-Wohnung mit tagesbelichtetem Souterrain!

Objektnummer: 25045020



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25045020              |
| Wohnfläche   | ca. 69 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1936                  |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 375.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1998                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

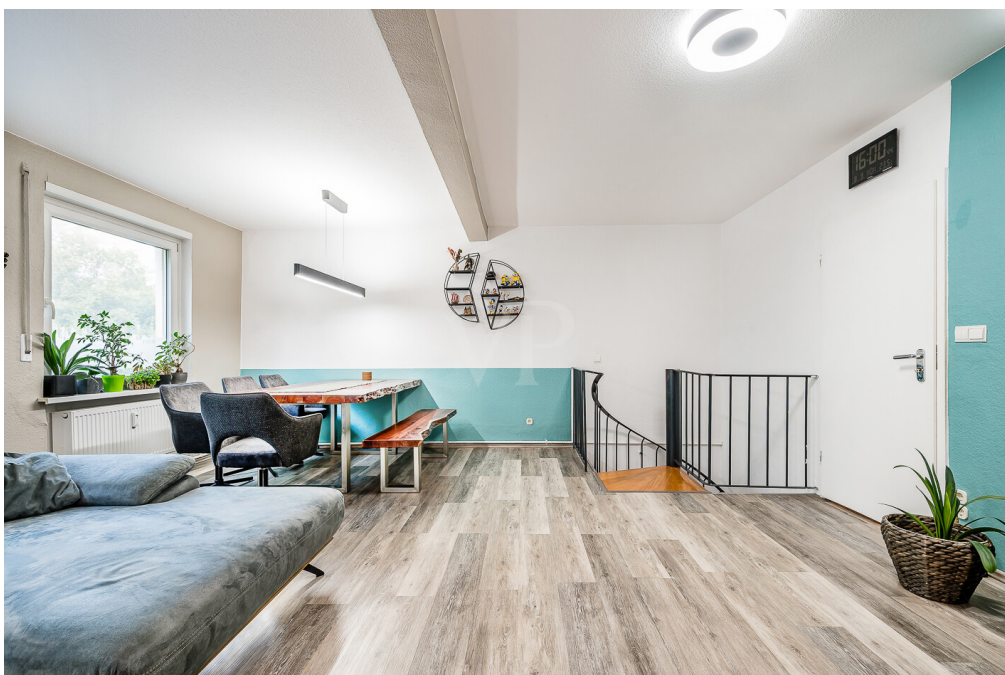
Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 160.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1936           |

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Die Immobilie



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

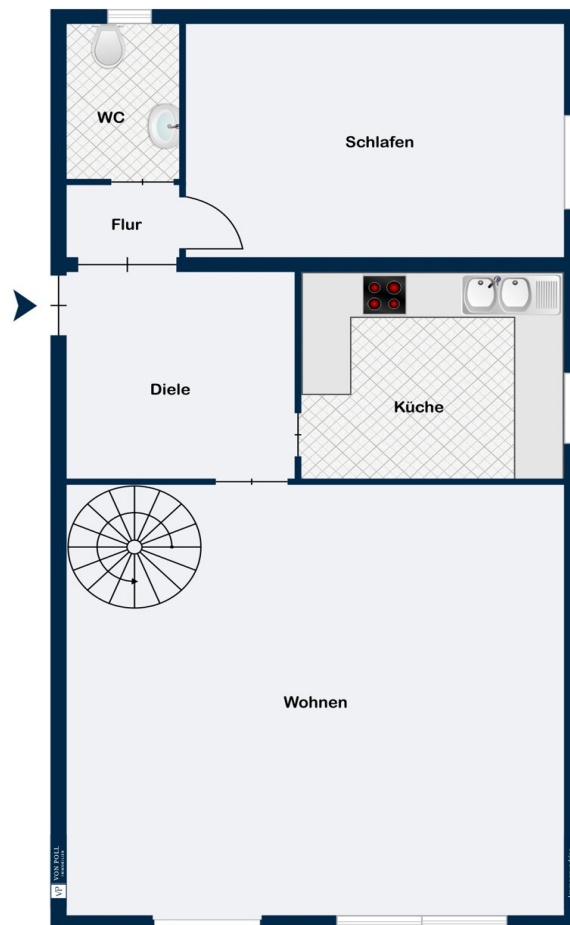
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

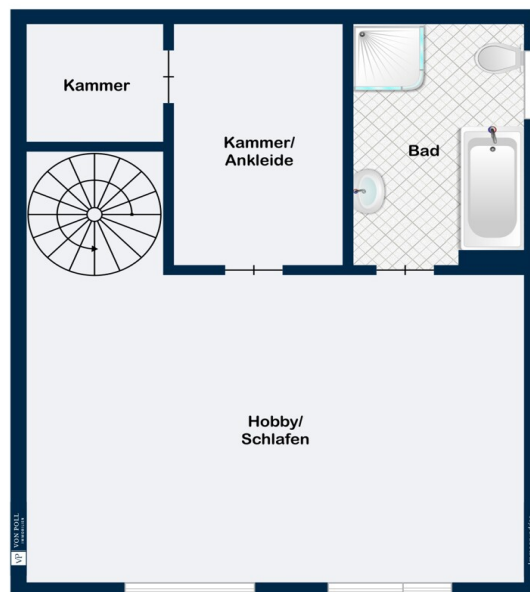
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich diese charmante Eigentumswohnung in zentraler, begehrter Wohnlage!

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung (2 Zimmer + 1 tagesbelichteter Hobby-/Schlafraum) mit Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Flur in einem im Jahr 1936 solide erbauten und vollunterkellerten Gebäude.

Die Wohnung verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und erstreckt sich über zwei Etagen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein Gäste-WC, die Küche sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum tagesbelichteten Souterrain.

Im Souterrain stehen Ihnen zwei weitere Räume sowie ein Wannen-/Duschbad, jeweils mit Fenster, zur Verfügung. Die Räume werden derzeit als Schlafzimmer und Ankleide/Lager genutzt.

Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, ein gefliestes Wannen-/Duschbad sowie Laminatboden.

Ein großzügiger Gartenbereich lädt die Hausgemeinschaft zum Verweilen und zur gemeinsamen Nutzung ein.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Anbindung und eine gewachsene Infrastruktur. Bus, U-Bahn, Autobahnanschluss sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in Tegel und der näheren Umgebung sind schnell erreichbar.

Das Wohngeld beinhaltet einen hohen Rücklagenanteil von rund 281 € monatlich, sodass Sie für eventuelle Instandhaltungsmaßnahmen gut vorbereitet sind.

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Ausstattung und Details

- zentrale und grüne Lage
- helle Wohnung
- großes Wohnzimmer mit Essplatz
- separater Waschmaschinenplatz im Keller

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Alles zum Standort

Wittenau gehört zu den beliebtesten Ortsteilen Reinickendorfs und lässt hinsichtlich der Freizeitgestaltung und Infrastruktur keine Wünsche offen.

Schnell erreicht man das fertiggestellte Tegel Quartier, das alle Arten der Geschäfte bietet. Das Einkaufszentrum "Hallen am Borsigturm" ist ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen und bietet neben diversen Einzelhandelsgeschäften, ein Kino, ein Bowlingcenter sowie ein Fitnessstudio.

Den bekannten und schönen Tegeler See erreicht man ebenfalls schnell. Hier lässt sich wunderbar vom Alltagsstress abschalten und die Natur genießen. Der schöne Steinbergpark liegt quasi direkt vor der Haustür.

Wittenau bietet eine sehr gute Anbindung, sei es mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrten der A100 Holzhauser Straße und Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm. Mit der Buslinie 124 direkt vor der Tür kommt man schnell zur S-Bahn und zur U-Bahn Linie 6.

Wittenau und Tegel sind facettenreiche Ortsteile, die eine perfekte Mischung aus Großstadtleben und idyllischem Wohnumfeld bieten.

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 160.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 25045020 - 13437 Berlin – Wittenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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