

Berlin / Pankow – Pankow

# Leben im beliebten Florakiez - zwei traumhafte Zimmer mit zwei Balkonen !

Property ID: 24071067



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

**PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## At a glance

Property ID	24071067	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 60 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2014	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	47.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.01.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property



Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)



Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property



Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property

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](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)





Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property



Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property



Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property



Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property



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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## The property



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

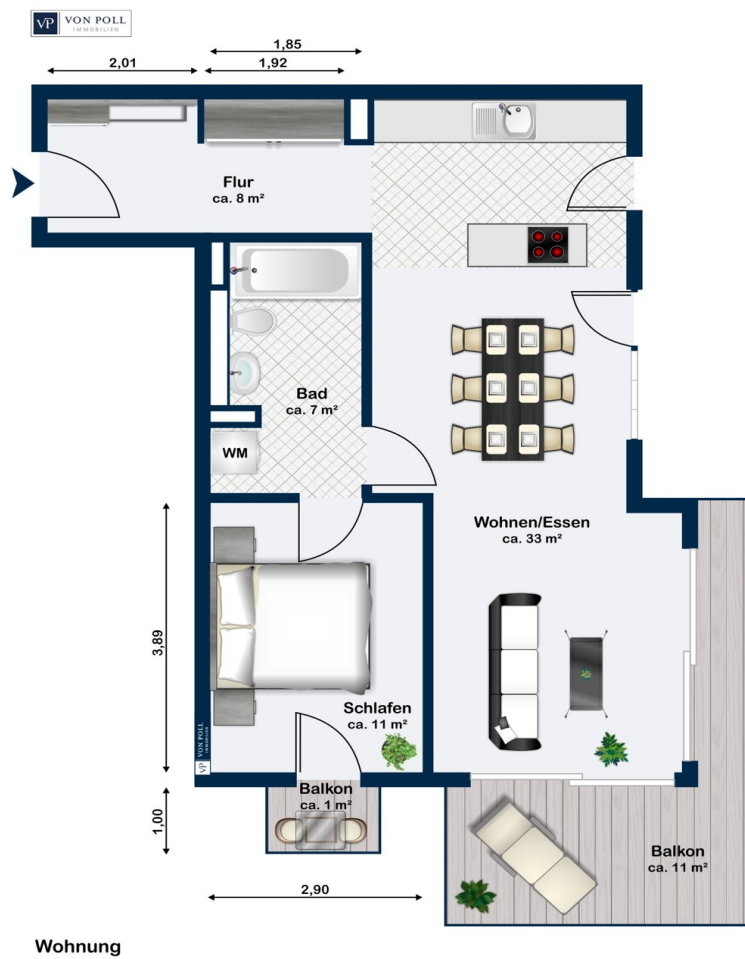
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## A first impression

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Wohnquartier Floragärten in Berlin-Pankow vereint modernes Wohnen mit durchdachter Architektur und bietet Ihnen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, mit einem kleinen und einem großzügigen Balkon von ca. 10 m<sup>2</sup> erfüllt diese Wohnung sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche. Die 2013 errichtete Wohnanlage wurde im Rahmen des renommierten Beginenwerks-Projekts der Architektin Anne Lampen realisiert, welches sich durch eine harmonische Kombination aus privatem Rückzugsort und Gemeinschaftlichkeit auszeichnet. Die Wohnung ist Teil eines barrierefreien Gebäudes, das mit seinen halb umlaufenden, vorkragenden Balkonen ein modernes architektonisches Statement setzt. Die geschlossenen Brüstungen der Balkone sorgen für Privatsphäre und bieten im Sommer den Komfort eines zusätzlichen „Wohnzimmers im Freien“. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein helles Schlafzimmer welches den Zugang zum zweiten Balkon bietet sowie ein funktionales Badezimmer. Dank der Dreifachverglasung der Fenster genießen Sie eine ausgezeichnete Energieeffizienz und Schallschutz, was durch die Energieklasse A unterstrichen wird. Das Herzstück der Floragärten ist das luftige Treppenhaus, welches die verschiedenen Gebäudeteile verbindet und Begegnungen fördert, ohne die Privatsphäre der Bewohnerinnen zu beeinträchtigen. Diese Idee eines gemeinschaftsorientierten Wohnens macht die Anlage besonders attraktiv. Ergänzt wird dies durch die umweltfreundliche Fernwärme-Heizung, die nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt, sondern auch ein angenehmes Wohnklima schafft. Diese Immobilie eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Haushalte, die ein modernes Zuhause suchen und Freude daran haben, den Charme dieser Wohnung mit eigenen Ideen bereichern wollen. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Zuhause zu gestalten, das Ihren Ansprüchen und Ihrem Stil entspricht – in einer der begehrtesten Wohngegenden Berlins.

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Details of amenities

- Architekten Projekt Anne Lampen
- großer Eck- Balkon (Süd-West-Ausrichtung)
- Fußbodenheizung mit hochwertigem Eichenparket
- hochwertig gestaltet Außenanlagen
- Fahrstuhl in alle Etagen
- gemeinsam nutzbare Dachterrasse sowie Gemeinschaftsraum
- Bad mit Bodengleicher Dusche, Waschmaschinenanschluss, Grohe Armatur und Handtuchheizkörper



Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## All about the location

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen des Stadtteils Pankow. Dieser Bezirk zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Lebensstil und grüner Umgebung aus. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Kombination aus gepflegten Wohnanlagen, kleinen Cafés und charmanten Boutiquen. Die Floragärten selbst sind eine ruhige und grüne Oase, die den Bewohnern einen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben bietet. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie REWE und EDEKA, aber auch kleinere Einzelhändler und Bioläden. Ein Wochenmarkt in der Nähe sorgt für frische regionale Produkte und ein lebendiges Einkaufserlebnis. Für kulinarische Abwechslung stehen Restaurants mit internationaler und lokaler Küche zur Verfügung, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls optimal. Mehrere Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie Apotheken, beispielsweise die Florapotheke nur wenige Minuten entfernt. Das nahe gelegene Krankenhaus Maria Heimsuchung bietet eine umfassende medizinische Versorgung auf hohem Niveau. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und diverse Ämter runden das Angebot ab. Die Menschen hier schätzen die etablierte und urbane Lebensqualität - in der Nähe zum Berliner Zentrum. Die Straßenbahnlinie (M1) sowie die U- und S-Bahn ab Bahnhof Pankow sind die direkte Verbindung in die Berliner City. Diverse Buslinien (150/250) runden das Angebot ab. Mit dem Auto gelangt man schnell in die Innenstadt oder über die A114 zum Berliner Ring. Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die Floragärten selbst laden zu entspannten Spaziergängen ein, während der Bürgerpark Pankow und der Schlosspark Schönhausen weitere grüne Rückzugsorte in der Nähe bieten. Naturfreunde und Sportbegeisterte können am nahe gelegenen Weißen See oder in den Parkanlagen joggen, radfahren oder einfach die Natur genießen. Familien mit Kindern schätzen die gut ausgestatteten Spielplätze und die Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Diese Wohnung verbindet somit die Vorteile einer ruhigen und grünen Lage mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Hier lässt es sich stilvoll und komfortabel leben, ohne auf die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur und einer lebendigen Nachbarschaft verzichten zu müssen.

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 47.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Property ID: 24071067 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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