

Berlin – Pankow

Charmante Drei-Zimmer-Wohnung mit Altbaufair und guter Anbindung

VP azonosító: 25071048



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Áttekintés

VP azonosító	25071048
Hasznos lakótér	ca. 90 m ²
EMELET	3
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1906

Vételár	549.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	118.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1906

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Az ingatlan



VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Az ingatlan



VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Az ingatlan



VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Az ingatlan



VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
**Von Poll Immobilien
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Az ingatlan



VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Az elso benyomás

Diese frisch renovierte Altbauwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² komfortables und stilvolles Wohnen im Herzen eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1906. Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand, da kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Eine hohe Instandhaltungsrücklage sorgt zusätzlich für Sicherheit und Werterhalt. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2014 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute mit einer ansprechenden, gehobenen Ausstattungsqualität.

Bereits beim Betreten der Wohnung fallen die für einen Altbau typischen, hohen Decken und die großzügigen Fenster auf, die die Räume mit viel Tageslicht durchfluten. Der durchgehende Parkettboden unterstreicht den eleganten Charakter der Wohnung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das helle Wohnzimmer mit dem Erker ist das Herzstück der charmanten Wohnung. Es stehen zwei Balkone zur Verfügung, wobei einer vom jetzigen Arbeitszimmer aus betretbar ist.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet den Zugang zu dem zweiten Balkon. Die unverbaute Aussicht ist ein absolutes Highlight und verspricht entspannte Momente. Die Räumlichkeiten bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und sind sowohl für Paare als auch für kleine Familien bestens geeignet. Das gepflegte Badezimmer bietet genügend Platz und durch das Fenster jederzeit für gute Luft.

Besondere Aufmerksamkeit verdient auch die Lage: Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sowohl S-Bahn- als auch U-Bahn-Stationen sind fußläufig erreichbar und verbinden Sie schnell und unkompliziert mit der Innenstadt oder anderen Stadtteilen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten, die das alltägliche Leben deutlich erleichtern.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Zentralheizung, die eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung sicherstellt. Das Zusammenspiel aus geschmackvoller Ausstattung, historischem Charme und modernem Wohnkomfort macht dieses Angebot besonders reizvoll für Menschen, die urban und dennoch entspannt wohnen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Altbauwohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Részletes felszereltség

schicke Altbauwohnung

frisch renoviert

Parkettboden

zwei Balkone

Einbauküche

hohe Decken

Haus im guten Zustand

diverse Modernisierungsmaßnahmen

hohe Instandhaltungsrücklage

ruhige Lage

Sehr gute Anbindung und Infrastruktur S- und U-Bahn fußläufig erreichbar

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße in der Nähe der Prenzlauer Allee/Promenade im nördlichen Teil vom Berlin - Pankow. Die historische Wohnanlage ist eingebettet zwischen Berlin - Heinersdorf und Alt - Pankow. Die Lage wird durch die geplante Wohnbebauung im nördlichen direkten Anschluss mit großem Einkaufszentrum sicherlich noch attraktiver. Fast vor der Haustür fährt der Bus 250 , der Sie zum ca. 700m entfernten S+U Bahnhof Pankow oder zum ebenso nahen U-Bahnhof Vinetastraße bringt. Von dort gelangen Sie in wenigen Minuten mit der S/U-Bahn in den Prenzlauer Berg oder nach Berlin-Mitte. In unmittelbarer Nähe befinden sich einige Kindergärten und Schulen. Der öffentliche Kissingen-Sportplatz ist ca. 5 min von der Wohnung entfernt und bietet viel Platz für Sport und Erholung. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie fußläufig erreichbar im Neumannforum ,sowie um den S-Bahnhof Pankow oder an der Prenzlauer Promenade bzw. der Berliner Straße. Die Entfernung zur Innenstadt (Berlin - Mitte) beträgt ca. 5 km. Der Autobahnanschluss A114/A10 ist in unmittelbarer Nähe.

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 118.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25071048 - 13189 Berlin – Pankow

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com