

Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

# Wohntraum in Berlin-Wilhelmsruh - Top sanierter Stuckaltbau mit Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 24071046A



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071046A	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81,06 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1910	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	189.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2029	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie

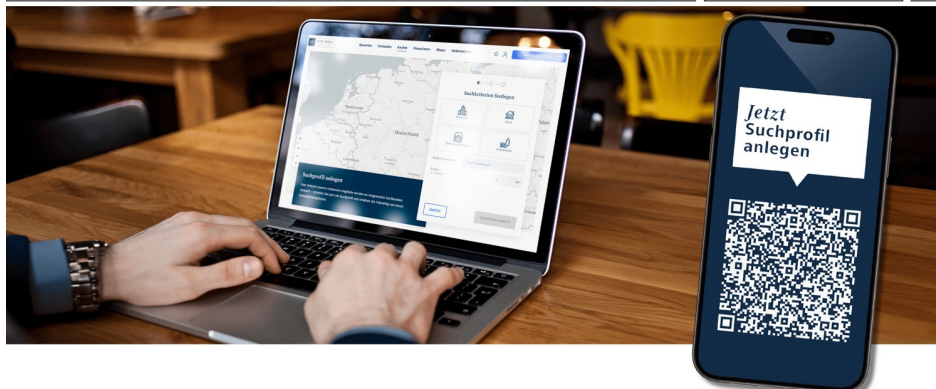


Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Ein erster Eindruck

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem repräsentativen Jugendstil-Stuckaltbau im grünen Pankower Stadtteil Wilhelmsruh. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 81m<sup>2</sup> und verfügt über einen Eingang sowohl vom Vorderhaus als auch vom Seitenflügel. Die historischen Elemente der Wohnung, wie Stuckdecken und originale Türen, wurden aufwendig restauriert. In allen Zimmern und Fluren wurde edles Eichen-Vollholz-Parkett in Einzelstab-Fischgräten-Muster verlegt. Maßgefertigte Heizkörperverkleidungen und hohe Altberliner Leisten ergänzen die hochwertige Ausstattung. Die Leitungen sind unter Putz verlegt und alle Fenster wurden durch neue isolierverglaste Holzfenster der Firma PAX ersetzt. Beim Betreten der Wohnung von der Straßenseite gelangt man zunächst in einen großzügigen Dielenraum. Von dort führt eine historische Doppelflügeltür in das Berliner Zimmer mit Jugendstil-Stuckdecke. Durch einen langen Flur im hinteren Seitenflügeltrakt erreicht man die weiteren Räume, darunter ein großes Zimmer mit zwei Fenstern, eine Kammer, Küche und ein Bad mit Fenster. Alle Fenster und die Balkontür sind zum begrünten Innenhof ausgerichtet. Das Gebäude wurde 1910 erbaut und befand sich über 100 Jahre im Familienbesitz. Zusammen mit dem Nachbarhaus bildet es ein architektonisches Ensemble der Jugendstilzeit. Die freundliche Jugendstil-Fassade wird durch eine schmiedeeiserne Eingangstür und original schmiedeeiserne Balkongeländer ergänzt. Die historische Putzgestaltung der Fassaden wurde erhalten und restauriert. Im Innenhof wurde Granit Kleinpflaster verlegt, Ziegeleinfassungen und ein restaurierter Jugendstilzaun schaffen eine historische Atmosphäre. Der Eigentümer hat sich entschieden, Wohneinheiten nach und nach zu verkaufen. Diese Wohnung umfasst zwei Eingänge, historische Türen und Stuckdecken, Vollholzparkett, Bodenfliesen in der Küche, verdeckte Heizungsleitungen, neue isolierverglaste Holzfenster und eine Gas-Therme. Zudem erwirbt der Käufer auch einen Kellerraum. Diese einzigartige Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Interessenten haben hier die Möglichkeit, in eine sanierte Altbauwohnung mit besonderem Flair einzuziehen und das Leben im grünen Stadtteil Wilhelmsruh zu genießen.

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Ausstattung und Details

- 2 Eingänge
- historische Türen und Stuckdecken
- Vollholzparkett Eiche in Fischgrätverlegung in allen Zimmern und dem Flur.
- Zahna-Historie Fliesen in Schachbrettverlegung in der Küche.
- Heizungsleitungen unter Putz verlegt.
- Neue 4-Flügel Pax -Historic Holzisolierfenster mit verdeckt liegenden Beschlägen
- Kammer mit Fenster
- Etagenheizung Gas-Therme Einbau 2021.
- neue Zählerschränke im Keller mit Unterverteilung in den Wohnungen
- neuer Balkon zur Südseite

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Alles zum Standort

Wilhelmsruh, ein charmanter Ortsteil im beliebten Wohnbezirk Pankow, besticht durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie seine idyllische, fast kleinstädtische Atmosphäre. Ursprünglich ein Villenvorort Berlins, hat Wilhelmsruh seinen historischen Charme trotz der vielen Veränderungen der letzten hundert Jahre bewahrt. Die meist zweistöckigen Gebäude in der Nähe des alten Dorfkerns verstärken dieses kleinstädtische Gefühl. Die Zwei-Zimmer-Wohnung liegt nur etwa 7 Gehminuten vom S-Bahnhof Wilhelmsruh entfernt, von wo aus die S1 nach Wannsee und die S26 nach Teltow verkehren. Von hier aus erreicht man den S+U Bahnhof Friedrichstraße in nur 17 Minuten und den S+U Bahnhof Potsdamer Platz in etwa 20 Minuten. Weitere Verkehrsknotenpunkte wie der S-Bahnhof Reinickendorf und die U-Bahnstation Residenzstraße sind ebenfalls in der Nähe. Die Buslinien verbinden Wilhelmsruh unter anderem mit dem S-Bahnhof Pankow sowie den U-Bahnstationen Residenzstraße und Kurt-Schumacher-Platz. Die Umgebung bietet reichlich Möglichkeiten zur Erholung: Der Wilhelmsruher See, der Garibalditeich, die Schönholzer Heide und das grüne Band Berlins sind alle zu Fuß erreichbar und laden zu entspannten Spaziergängen ein. Etwas weiter entfernt bieten der Schlosspark Niederschönhausen und der Bürgerpark zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Die Infrastruktur in Wilhelmsruh ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Grundschulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Ärzte- und Pflegezentrum und diverse Arztpraxen. Durch die bequeme Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist man sowohl schnell im Grünen als auch in der Berliner Innenstadt. Die S-Bahnstation Wilhelmsruh ist etwa 500 Meter entfernt und die Friedrichstraße erreicht man in circa 17 Minuten. Auch die Busverbindungen sind fußläufig schnell erreichbar. Wilhelmsruh bietet somit eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der belebten Berliner Innenstadt – ein wahrhaft lebenswerter Stadtteil von Berlin-Pankow.

Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 189.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



Objektnummer: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)