

Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Traumhafte Dachgeschosswohnung für die große Familie mit Fernsehturmblick nahe der Schönholzer Heide

Objektnummer: 24071084



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 869.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24071084 - 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: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Auf einen Blick

Objektnummer	24071084
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Etage	5
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 49000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	869.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	58.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie

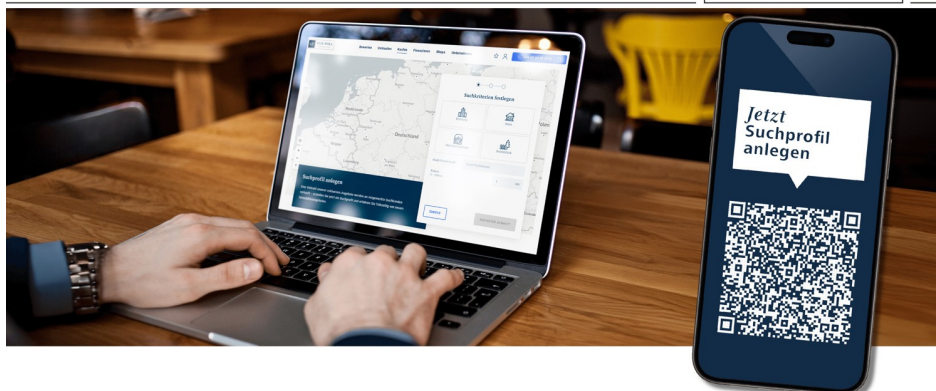


Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie

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



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



Capital
MAKLER-KOMPASS
TOP-100
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochnotierte für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

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: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Die Immobilie



www.von-poll.com

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Ein erster Eindruck

Eine wahrhaft traumhafte Dachgeschosswohnung aus dem Jahre 2018 wartet mit ca. 138 m² auf Ihre Familie. Genießen Sie den Luxus einer energetische modernen Wohnung mit Weitblick über den Norden Berlins - Fernseherturmblick inklusive! Die Wohnebene erreichen Sie bequem mit dem Fahrstuhl. Vorbei an der eingebauten Garderobe und einem Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss gelangen Sie den in den über 40 m² großen Wohnbereich. Dieser bietet mit einer offenen, luxuriösen Küche genug Platz für Ihre Wohnideen und für gemeinsame Stunden mit der Familie. Zu beiden Seiten genießen Sie den unverbaubaren Blick in die Ferne und die Zugangsmöglichkeit zur Ost und West Terrasse. Egal ob zum Frühstück am Morgen oder ein Glas Wein beim traumhaften Sonnenuntergang am Abend. Die weiteren Wohnbereiche sind im hinteren Teil der Wohnung angeordnet. Dort erwarten Sie drei helle Zimmer mit ebenfalls bodentiefen Fenstern. Die gesamte Dachgeschosswohnung ist mit einer schwellenfreien Eichen-Dielung inkl. Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Zimmer verfügen über elektrisch steuerbare Lamellenaußenjalousien. In wunderschöner Fliesenoptik erwartet Sie ein Tageslicht Wannenbad sowie ein, mit einem Kuppelfenster versehenes Duschbad. Ein Kellerabteil und optional ein ebenfalls zum Verkauf stehender Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich 49.000,- € bieten alle Annehmlichkeiten einer besonderen Wohnqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Ausstattung und Details

- traumhafte Dachgeschosswohnung mit 2 Dachterrassen
- neuwertige, energetisch moderne Wohnung mit Fernwärmeanschluss
- hochwertige Eichendielen inkl. Fußbodenheizung
- zwei Tageslicht Bäder
- extra Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Echtholz Einbauküche mit Markengeräten (Miele Geschirrspüler, BORA Dunstabzugssystem, Kühl-/Gefrierkombination)
- eingebaute Garderobe
- extra Kellerabteil

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Alles zum Standort

Die exklusive Wohnung befindet sich im Ortsteil Wilhelmsruh in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegene Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit, prägen das Bild und sorgen für ein angenehmes und beschauliches Wohngefühl. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Wilhelmsruher See, der Garibalditeich, der Volkspark Schönholzer Heide und die Zingerwiesen. Diese lassen sich in kurzer Zeit zu Fuß erreichen und bieten perfekte Möglichkeiten sich aktiv zu bewegen, zur Erholung und zur Entspannung in der Freizeit. In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und reichliche Einkaufsmöglichkeiten, z.B. ein Edeka Markt und andere kleine Kiezläden sowie ein Ärzte- und Pflegezentrum. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch außerhalb, im Grünen oder in der Stadt. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh ist in ca. 6 Minuten zu erreichen und stellt eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt dar. Unweit der Schönholzer Heide bietet der Stadtteil Wilhelmsruh eine urbane Mischung für ein familienfreundliches Leben. Das grüne Band Berlin am ehemaligen Mauerstreifen entlang führt Sie mit dem Fahrrad oder auf Ihrer Jogging Tour bis in das Barnimer Land. Kiezläden und ein aktiver Bürgerverein, der ein kleines kulturelles Stadtteilzentrum betreibt, bereichern das Leben und sorgen für ein vielfältiges Angebot.

Objektnummer: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 58.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlin – Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com