

Berlin – Pankow

# Altbaufair mit Lift, Loggia und Wohnküche in U-Bahn-Nähe in Pankow-Süd - bezugsfrei!

Objektnummer: 24071053



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

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

Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071053	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1911		

Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.05.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

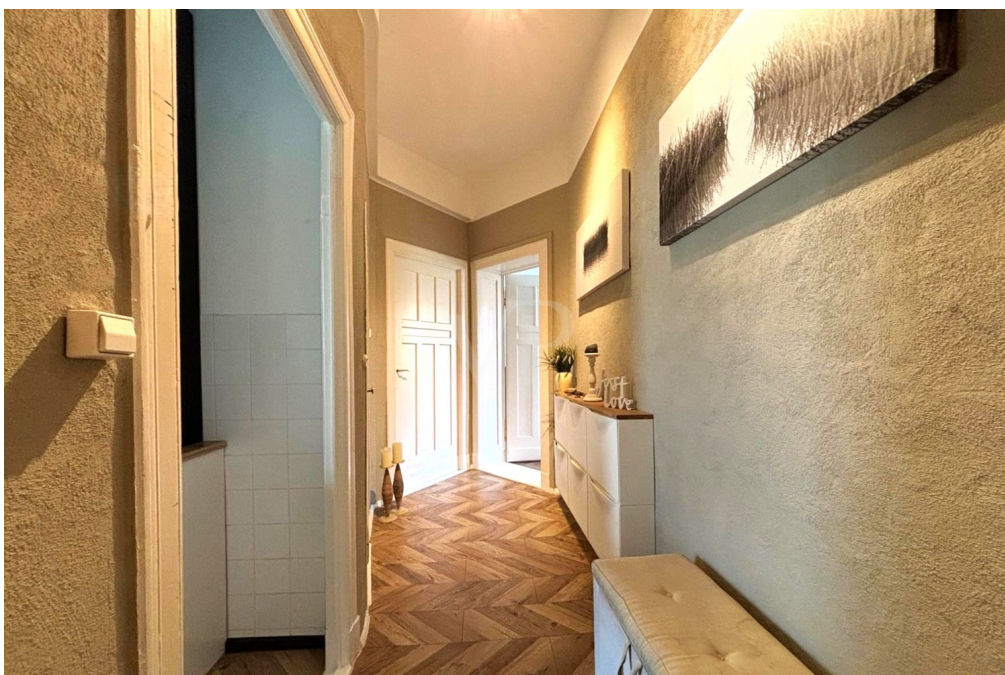
## Die Immobilie





Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Capital

MARKER-KOMPASS

Top-Makler Berlin



von Poll Immobilien

Pankow

MARKER-KOMPASS

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen und darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

**030 - 20 14 37 10**



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)

Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1911 und besticht durch eine Wohnfläche von ca. 67m<sup>2</sup> sowie eine Deckenhöhe von ca. 3m - mit zwei Zimmern und Wohnküche eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Lift, der den Zugang zur Wohnung im 4. Obergeschoss komfortabel gestaltet. Nach Betreten des Flurs wird man von einer geräumigen Wohnküche empfangen, die zum gemütlichen Beisammensein einlädt. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne sowie ein Fenster, was für Helligkeit und Frische sorgt. Die Doppelverglaste Kunststofffenster und Kastenfenster garantieren eine gute Isolierung und lassen viel Tageslicht herein. Zudem bietet die Wohnung eine Loggia, auf der man die Ruhe und den Ausblick genießen kann. Die Lage der Wohnung ist zentral und verkehrsgünstig - 350m zur U-Bahn-Station "Vinetastraße" - Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Zudem liegt die Wohnung in einer ruhigen Umgebung, die zum Entspannen und Abschalten einlädt. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung. Ein Kellerraum steht für Abstellzwecke zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 317,00 EUR festgesetzt - darin enthalten sind 29,42 EUR Instandhaltungsrücklage. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als eine attraktive Immobilie mit einer praktischen Raumaufteilung und einer guten Ausstattung. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Menschen, die das Stadtleben schätzen und gleichzeitig Ruhe und Behaglichkeit suchen.

Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Ausstattung und Details

- Lift
- Wohnküche
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Deckenhöhe ca. 3m
- Doppelverglaste Kunststofffenster und Kastenfenster
- Loggia



Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Pankow-Süd, direkt am Tor zum Prenzlauer Berg. Diese Wohngegend profitiert besonders von der unmittelbaren Lage zum Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés und Restaurants und trotzdem auch von der ruhigen und grünen Umgebung. Sie bietet dadurch die ideale Stadtlage für Menschen, die das urbane Stadtleben ebenso schätzen wie die Ruhe im Grünen. Fußläufig gelangen Sie zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs - nur ca. 900m entfernt befindet sich Prenzlauer Bergs größtes Einkaufszentrum, die „Schönhauser Allee Arcaden“. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Shoppen und Verweilen ein. Außerdem befindet sich dort der Berliner S-Bahn Ring und die U2 als wichtigste Nord-Süd-Verbindung. Die U-Bahn-Station "Vinetastraße" ist 350m entfernt. Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, welche zu Fuß in nur wenigen Minuten zu erreichen sind, bieten eine sehr gute Anbindung an den weiteren öffentlichen Personennahverkehr. Auf dem Fahrrad erreichen Sie über die Kastanienallee Berlin-Mitte in nur wenigen Minuten. Alles in allem - beste städtische Lage!

Objektnummer: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. 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 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. 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: 24071053 - 13189 Berlin – Pankow

## 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)