

Berlin – Wilhelmsruh

# Achtung Kapitalanleger: historisch sanierte 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Jugendstil in Wilhelmsruh

Objektnummer: 24071048C



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

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

Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071048C	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 40,31 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2023	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	189.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**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](mailto:pankow@von-poll.com)

Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive 1-Zimmer-Wohnung in einem historischen Stuckaltbau aus der Jugendstilzeit im grünen Pankower Stadtteil Wilhelmsruh bietet Kapitalanlegern eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Die Dachgeschosswohnung wurde als Teil eines umfassenden Dachgeschossausbaus geschaffen und verfügt über ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Da für diese Wohnung bei Neuvermietung weder Mietspiegel noch Mietpreisbremse Anwendung finden, besteht die Möglichkeit einer freien Mietpreisgestaltung und bietet eine interessante Perspektive für Kapitalanleger. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen einladenden Flur. Von hier führt das edle Eichen-Vollholz-Parkett im Einzelstab-Fischgrätmuster in das großzügige Altbauzimmer. Die helle Küchennische sowie der Balkon mit Westausblick ergänzen den durchdachten Grundriss. Die Wohnung verbindet historischen Charme mit moderner Ausstattung, darunter Altberliner Leisten, einer Gas-Therme und isolierverglaste Klapp-Schwingfenster von Velux mit elektrischen Außenjalousien. Das Gebäude wurde 1910 erbaut und befand sich über 100 Jahre im Familienbesitz. Gemeinsam mit dem Nachbarhaus bildet es ein architektonisches Ensemble der Jugendstilzeit. Die restaurierte Jugendstil-Fassade, eine schmiedeeiserne Eingangstür und die erhaltene Putzgestaltung unterstreichen den historischen Charakter des Hauses. Der Innenhof besticht durch Granit-Kleinpflaster, Ziegeleinfassungen und einen restaurierten Jugendstilzaun, die eine historische Atmosphäre schaffen. Kapitalanleger profitieren von einer stilvollen Wohnung mit historischem Flair. Die hochwertige Ausstattung, der moderne Dachgeschossausbau und die begehrte Lage im aufstrebenden Stadtteil Wilhelmsruh machen diese Immobilie zu einer interessanten Investition. Bei Fragen zu dieser Investitionsmöglichkeit, weiteren Details zur Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne noch heute!

Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Ausstattung und Details

- exklusive Lage im grünen Pankower Stadtteil Wilhelmsruh
- stilvoller Stuckaltbau aus der Jugendstilzeit
- Erstbezug nach umfassendem Dachgeschossausbau
- hochwertiges Vollholzparkett aus Eiche im Fischgrätmuster in allen Wohnräumen
- große Klapp-Schwingfenster von Velux mit elektrischen Außenjalousien
- neuer Balkon mit Westausblick in den ruhigen Innenhof
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und elektrischem Dachfenster
- hochwertige Großraumfliesen im Badezimmer
- moderne Etagenheizung mit Gas-Therme und separatem Funkregler
- neue Zäblerschränke im Keller mit Unterverteilung in den Wohnungen
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 24071048C - 13158 Berlin – 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 1-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: 24071048C - 13158 Berlin – Wilhelmsruh

## Sonstige Angaben

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: 24071048C - 13158 Berlin – 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)