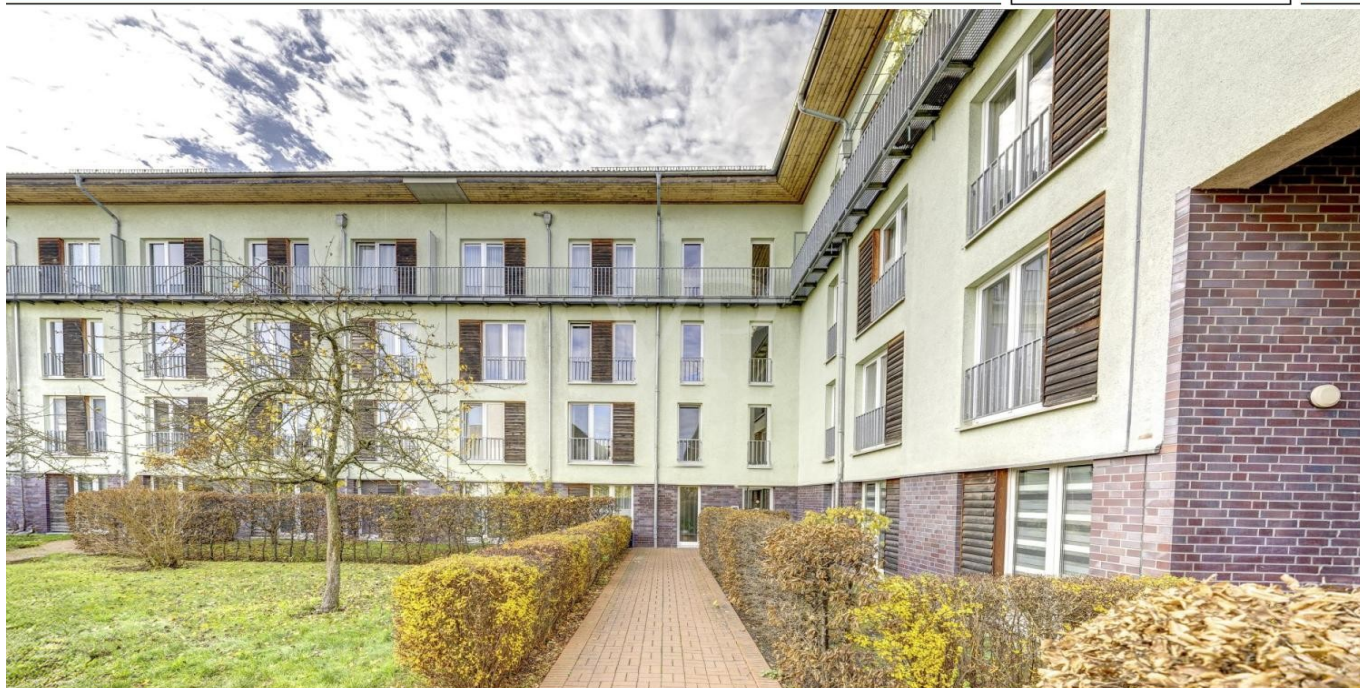


Berlin – Französisch Buchholz

# Traumhafter Blick ins Grüne - helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Lift und großer Loggia - bezugsfrei!

Property ID: 24071078A



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## At a glance

Property ID	24071078A	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 53 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1999		

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	26.01.2030
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## The property



Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## The property



Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## The property



Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## The property



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
10 11511 13000 MAAK 045170 000 00 124

**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



Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## The property

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

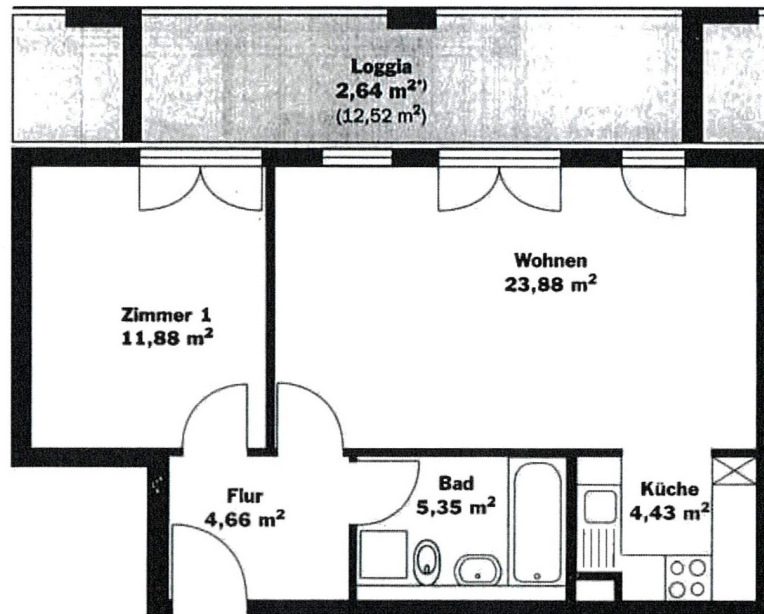
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
= THE WORLD

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

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Etagenwohnung im 2. Obergeschoss, die sofort bezogen werden kann. Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Haus. Der traumhafte Blick von der großen Loggia ins Grüne ist eines der Highlights der Wohnung. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer, die sich durch eine angenehme Lichtdurchflutung auszeichnen. Eine offene Pantry-Küche schließt sich dem Wohnbereich an. Bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster und Türen zur Loggia sorgen für ein lichtfreundliches Ambiente und verbinden den Wohn- und Schlafbereich mit der ca. 12m<sup>2</sup> großen Loggia, die zur Nord-/Westseite ausgerichtet ist und einen angenehmen Ort zum Verweilen im Freien bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein besonderer Pluspunkt dieser Wohnung ist der vorhandene Lift im Haus, der den Zugang zu allen Etagen bequem und barrierefrei ermöglicht. Zudem steht ein Fahrradraum zu Verfügung, was für Radfahrer von großem Nutzen ist. Des Weiteren wird zu dieser Wohnung ein eigenes Kellerabteil für Abstellzwecke angeboten. Beheizt wird die Wohnung durch Fernwärme mit Warmwasseraufbereitung. Das Hausgeld ist auf monatlich 312,16 EUR festgesetzt - darin enthalten sind 34,92 EUR Instandhaltungsrücklage. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Wohnung bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, sich den Traum von den eigenen vier Wänden in einer lebendigen Umgebung zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen bei Fragen jederzeit gern zur Verfügung.

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Details of amenities

- Lift
- Offene Küche (Pantry)
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Loggia ca. 12m<sup>2</sup> zur Nord-/Westseite
- Doppelverglaste bodentiefe Kunststofffenster und Türen zur Loggia
- Laminatboden
- Wechselsprechanlage
- Fahrradraum
- Kellerabteil

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## All about the location

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Nähe des Hugenottenplatzes mit viel Grün umgeben von Einfamilienhäusern in Französisch-Buchholz, einem Ortsteil vom Stadtbezirk Berlin-Pankow. Die zu Berlin gehörenden alten Dorfkerne Buchholz und Blankenfelde sind idyllische Erholungspunkte in der näheren Umgebung. Der Bezirk Pankow zählt zu den beliebtesten Bezirken mit größter Zuwachsrate. Hier leben Sie in einer gutbürgerlichen Wohngegend im nördlichen Berlin. Ausgedehnte Grünflächen sowie der Botanische Volkspark sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen jeglicher Art sowie Schulen und Kitas befinden sich in naher Umgebung. Es besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt stehen Ihnen die TRAM 50 und die M1 zur Verfügung, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind und Sie in nur ca. 15 Minuten zum S- und U-Bahnhof Pankow bringen. Über die S- und U-Bahn erschlossen sind das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und West. Außerdem stehen zahlreiche Busverbindungen zur Auswahl. Auch die A 114 mit Anschluss zum Berliner Ring ist in nur ca. 5 Autominuten zu erreichen.

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52 Berlin - Prenzlauer Berg

E-Mail: [prezlauer.berg@von-poll.com](mailto:prezlauer.berg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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