

Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

CODE DU BIEN: 24071046A



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,06 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071046A
Surface habitable	ca. 81,06 m ²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1910

Prix d'achat	399.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	189.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2029	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



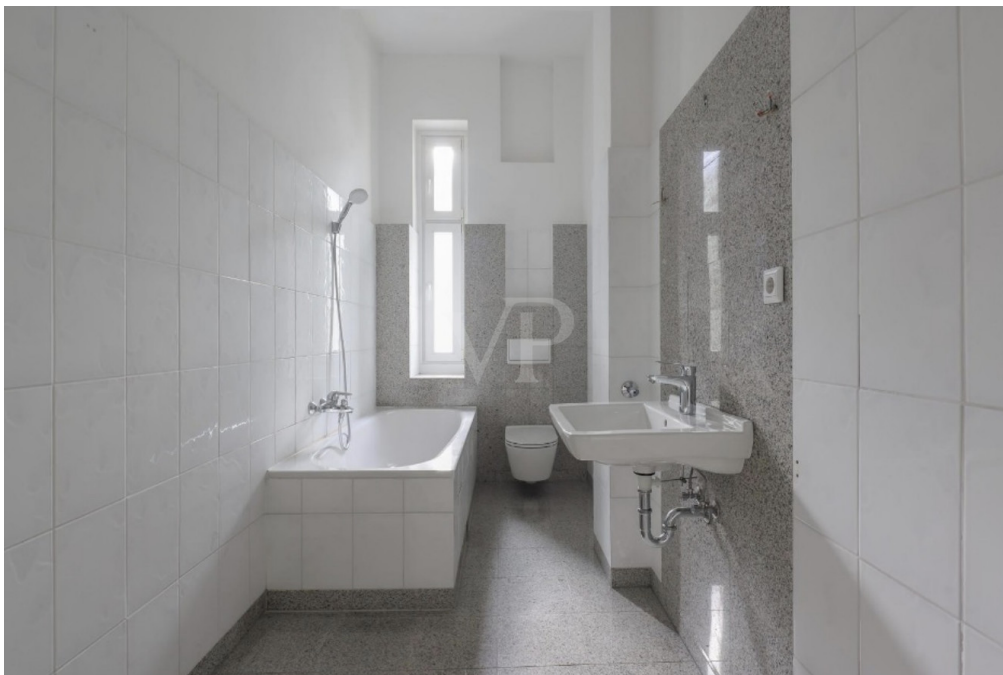
CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

Une première impression

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem repräsentativen Jugendstil-Stuckaltbau im grünen Pankower Stadtteil Wilhelmsruh. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 81m² 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.

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 189.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24071046A - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com