

Berlin / Pankow – Karow

# Moderne Doppelhaushälfte Ihr neues Zuhause in Berlin-Karow

CODE DU BIEN: 24071083



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

PRIX D'ACHAT: 669.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 302 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

- 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: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071083	Prix d'achat	669.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 26 m <sup>2</sup>
Année de construction	2020	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	24.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.11.2031	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 030 - 20 14 37 10



Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## Une première impression

Diese moderne und neuwertige Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2020, bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Zuhause. Auf einer Wohnfläche von etwa 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 302 m<sup>2</sup> profitieren Sie von einer durchdachten Raumaufteilung und gehobenen Ausstattung. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Diele. Von hier aus gelangen Sie in die offene und modern gestaltete Wohnküche - der perfekte Ort, um kulinarische Kreationen zu genießen und gemeinsam mit Familie oder Gästen angenehme Stunden zu verbringen. Der angrenzende Wohnbereich ermöglicht zudem einen direkten Zugang zur südwestlich ausgerichteten Sonnenterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum sorgt für praktische Aufbewahrungs- und Lagermöglichkeiten. Ein kleines Gästebad im Erdgeschoss, ausgestattet mit Dusche und WC, rundet das Raumangebot auf dieser Ebene optimal ab. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, die Ruhe und genügend Platz bieten, um individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied zu schaffen. Das moderne Badezimmer auf dieser Etage ist mit Wanne, Dusche und WC ausgestattet und erfüllt damit alle Anforderungen an Komfort und Funktionalität. Besonders hervorzuheben ist die moderne Heizungsanlage dieser Immobilie: Eine Luft-Wärmepumpe sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung für wohlige Wärme in allen Räumen und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Diese Kombination ermöglicht eine angenehme Temperierung aller Bereiche und schafft ein behagliches Wohnklima. Die massive Bauweise des Hauses verspricht Langlebigkeit und Wertbeständigkeit. Die Ausstattung dieser Doppelhaushälfte entspricht dem gehobenen Standard und unterstreicht den zeitgemäßen Stil der Immobilie. Sowohl funktional als auch ästhetisch wurden hier Gestaltungselemente miteinander kombiniert, die einen hohen Wohnkomfort gewährleisten. Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Familien oder Paare, die Wert auf ein modernes Wohnambiente mit einem kleinen Garten legen und sich ein Zuhause in einer ruhigen Wohngegend wünschen. Für alle, die eine unverbindliche Besichtigung in Betracht ziehen, öffnen wir gern die Türen für eine persönliche Entdeckungstour durch dieses interessante Objekt. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und Fragen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Zuhause persönlich vorzustellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## Détails des commodités

- Moderne zweigeschossige Doppelhaushälfte
  - Baujahr 2020
  - massive Bauweise
  - Grundstück 302 m<sup>2</sup>
  - Luft-Wärmepumpe
  - Fußbodenheizung in allen Räumen
- Erdgeschoss mit Diele, offener moderner Wohnküche, Wohnzimmer mit Ausgang zur Sonnenterrasse, Hauswirtschaftsraum und Gästebad mit Dusche und WC
- Obergeschoss mit drei Schlafzimmern, Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC

CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## Tout sur l'emplacement

Karow ist ein Ortsteil im Bezirk Pankow. Der Stadtteil Karow zeichnet sich besonders durch seine gewachsene Struktur aus. Im Nordwesten befindet sich das Naturschutzgebiet Karower Teiche. Der Landschaftspark Barnim und der Pankower Golfplatz sind nur einen Steinwurf entfernt und laden ein, die Natur zu genießen. Die direkte Nachbarbebauung ist von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Kindergärten und Schulen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn Linie 2 erreichen Sie die Berliner Innenstadt innerhalb von 20 Minuten. In die umliegenden Bezirke gelangen Sie bequem mit dem 150er Bus. Der S-Bahnhof Karow ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von hier aus verkehrt die S2 der Berliner S-Bahn sowie die Regionalbahnlinie der NEB, RB27 und der Bus 350. Auch die Anbindung an die Autobahn ist optimal. In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie sowohl die A114 (Anschlussstelle Bucher Straße) als auch die A10 (Berliner Ring). Willkommen in Karow, dem familienfreundlichen und grünen Ortsteil von Berlin - Pankow.

CODE DU BIEN: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 24.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24071083 - 13125 Berlin / Pankow – Karow

## Contact

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

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)