

Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

# Traumhafte Dachgeschosswohnung für die große Familie mit Fernsehturmblick nahe der Schönholzer Heide

CODE DU BIEN: 24071084



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

PRIX D'ACHAT: 869.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24071084 - 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: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071084
Surface habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>
Etage	5
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 49000 EUR (Vente)

Prix d'achat	869.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	58.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété

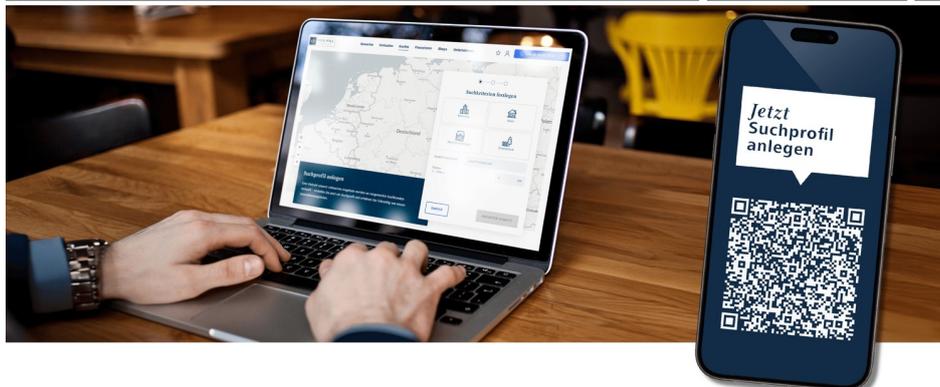


CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

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

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



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

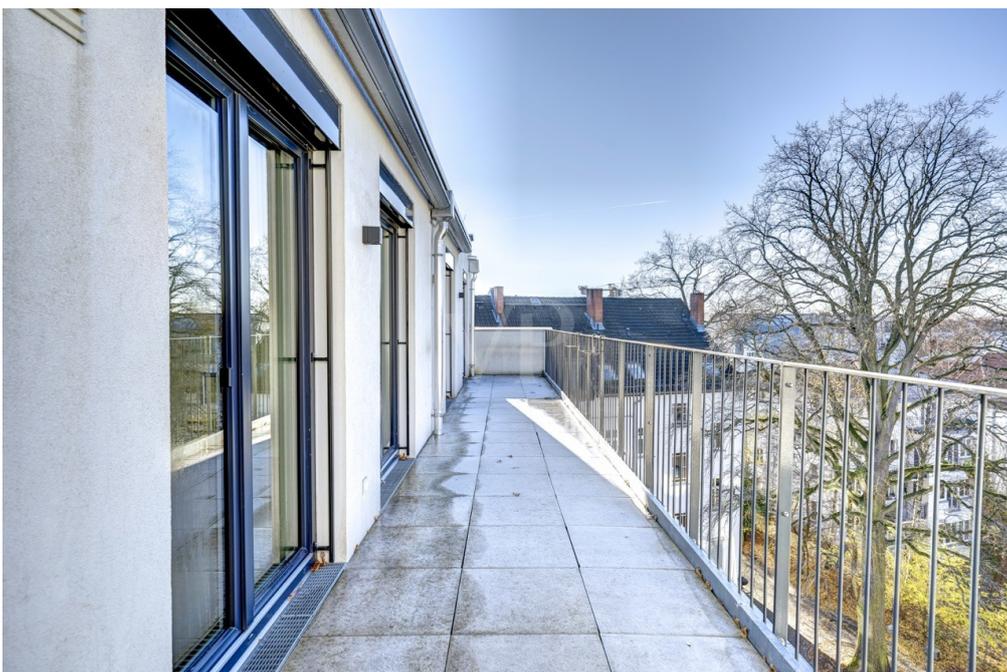
CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

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)



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-100  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte 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: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## Une première impression

Eine wahrhaft traumhafte Dachgeschosswohnung aus dem Jahre 2018 wartet mit ca. 138 m<sup>2</sup> auf Ihre Familie. Genießen Sie den Luxus einer energetische modernen Wohnung mit Weitblick über den Norden Berlins - Fernseherturmblick inklusive! Die Wohnebene erreichen Sie bequem mit dem Fahrstuhl. Vorbei an der eingebauten Garderobe und einem Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss gelangen Sie den in den über 40 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich. Dieser bietet mit einer offenen, luxuriösen Küche genug Platz für Ihre Wohnideen und für gemeinsame Stunden mit der Familie. Zu beiden Seiten genießen Sie den unverbaubaren Blick in die Ferne und die Zugangsmöglichkeit zur Ost und West Terrasse. Egal ob zum Frühstück am Morgen oder ein Glas Wein beim traumhaften Sonnenuntergang am Abend. Die weiteren Wohnbereiche sind im hinteren Teil der Wohnung angeordnet. Dort erwarten Sie drei helle Zimmer mit ebenfalls bodentiefen Fenstern. Die gesamte Dachgeschosswohnung ist mit einer schwellenfreien Eichen-Dielung inkl. Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Zimmer verfügen über elektrisch steuerbare Lamellenaußenjalousien. In wunderschöner Fliesenoptik erwartet Sie ein Tageslicht Wannenbad sowie ein, mit einem Kuppelfenster versehenes Duschbad. Ein Kellerabteil und optional ein ebenfalls zum Verkauf stehender Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich 49.000,- € bieten alle Annehmlichkeiten einer besonderen Wohnqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## Détails des commodités

- traumhafte Dachgeschosswohnung mit 2 Dachterrassen
- neuwertige, energetisch moderne Wohnung mit Fernwärmeanschluss
- hochwertige Eichendielen inkl. Fußbodenheizung
- zwei Tageslicht Bäder
- extra Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Echtholz Einbauküche mit Markengeräten (Miele Geschirrspüler, BORA Dunstabzugssystem, Kühl-/Gefrierkombination)
- eingebaute Garderobe
- extra Kellerabteil

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## Tout sur l'emplacement

Die exklusive Wohnung befindet sich im Ortsteil Wilhelmsruh in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegene Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit, prägen das Bild und sorgen für ein angenehmes und beschauliches Wohngefühl. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Wilhelmsruher See, der Garibalditeich, der Volkspark Schönholzer Heide und die Zingerwiesen. Diese lassen sich in kurzer Zeit zu Fuß erreichen und bieten perfekte Möglichkeiten sich aktiv zu bewegen, zur Erholung und zur Entspannung in der Freizeit. In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und reichliche Einkaufsmöglichkeiten, z.B. ein Edeka Markt und andere kleine Kiezläden sowie ein Ärzte- und Pflegezentrum. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch außerhalb, im Grünen oder in der Stadt. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh ist in ca. 6 Minuten zu erreichen und stellt eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt dar. Unweit der Schönholzer Heide bietet der Stadtteil Wilhelmsruh eine urbane Mischung für ein familienfreundliches Leben. Das grüne Band Berlin am ehemaligen Mauerstreifen entlang führt Sie mit dem Fahrrad oder auf Ihrer Jogging Tour bis in das Barnimer Land. Kiezläden und ein aktiver Bürgerverein, der ein kleines kulturelles Stadtteilzentrum betreibt, bereichern das Leben und sorgen für ein vielfältiges Angebot.

CODE DU BIEN: 24071084 - 13158 Berlin-Pankow – Wilhelmsruh

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 58.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24071084 - 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](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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