

Berlin - Pankow – Weißensee

# Kapitalanlage in sehr beliebter Lage von Berlin - 2 Zimmer und Wintergarten

????????? ??????????: 24071040



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

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 62 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071040	????? ???????	269.000 EUR
????????????	ca. 62 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	?????????	???????
????????????	1	????????????	???????
????? ?????????????	1996	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.09.2028	?????????? ????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	??????????	

???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

?? ?????????



???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

?? ?????????



???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

?? ?????????



???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

?? ?????????





???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

?? ?????????



VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**030 - 20 14 37 10**



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

??????? ???????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie eine exzellente Investitionsmöglichkeit in Berlin-Weißensee! Diese charmante Zweizimmerwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> steht zum Verkauf und bietet eine erstklassige Gelegenheit, in den florierenden Immobilienmarkt dieser begehrten Lage einzusteigen. Die Wohnung zeichnet sich durch zwei großzügig geschnittene Zimmer aus, die eine harmonische und einladende Wohnatmosphäre schaffen. Die separate Küche ist modern und funktional gestaltet, ideal für kulinarische Kreationen. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der gemütliche Wintergarten, der direkt an das Wohnzimmer anschließt und zusätzlichen Wohnraum bietet. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihren einzigartigen Charakter. Das Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, die den hohen Wohnstandard unterstreicht. Das Gebäude selbst verfügt über einen Fahrstuhl, der den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel macht. Aktuell wird die Immobilie von langjährigen Mietern bewohnt, was sie zu einer besonders attraktiven Investition macht. Die kontinuierlichen Mieteinnahmen bieten eine solide Rendite, während gleichzeitig von der Wertsteigerung in diesem aufstrebenden Stadtteil profitiert werden kann. Die Lage in Berlin-Weißensee bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Dies macht die Wohnung sowohl für Investoren als auch für potenzielle Mieter äußerst interessant. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie mit großem Potenzial und unverwechselbarem Charme.

???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

????????????????? ??? ???? ?????

- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Wintergarten mit Blick auf den Park am Weißen See
- bodentiefes Fenster im Schlafzimmer
- Aufzug im Haus

??????? ???????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Gegend von Berlin-Weißensee. Der Stadtteil Weißensee liegt im Nord-Osten von Berlin und ist ein Ortsteil vom Bezirk Pankow. Dieser Stadtteil ist eine stark nachgefragte Lage mit einer in den letzten Jahren durchweg positiven Entwicklung. Zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kitas und Spielplätze sind fußläufig erreichbar. Das kleine gewachsene Wohngebiet liegt in idyllischer Stadteillage mit großzügigen Parkanlagen sowie Bademöglichkeiten im nahegelegenen Weißen See und Malchower See. Bekannt ist der Ortsteil Weißensee auch durch seine Kunsthochschule, die einen weltweit positiven Ruf genießt. Diese befindet sich in den ehemaligen Verwaltungsgebäuden der Trumpf-Schokoladenfabrik. Beliebte Orte sind das Komponisten- und Holländerviertel, die Kultureinrichtung Brotfabrik und die Gegend um den Anton- und Mirbachplatz. In Weißensee befindet sich auch der größte jüdische Friedhof Europas. In direkter Nachbarschaft zum Prenzlauer Berg ist das quirlige Berliner Stadtleben jederzeit bequem zu erreichen, aber auch der Weißenseer Kiez bietet zahlreiche kulturelle Angebote wie die Brotfabrik, das Kino Toni am Antonplatz oder das Kulturhaus Peter Edel sowie das Brecht Haus in der Berliner Allee. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Tram oder S-Bahn) oder Fahrrad gelangen Sie in ca. 10 Minuten in das Berliner Stadtzentrum. Der nahegelegene Zubringer über die A114 zum Berliner Ring ist in wenigen Minuten zu erreichen.

??????? ???????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24071040 - 13086 Berlin - Pankow – Weißensee

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 ?????????? - 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)