

Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

Jugendstil-Juwel in Wilhelmsruh: Top sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial für Kapitalanleger

????????? ??????????: 24071046B



www.von-poll.com

????? ?????????: 440.000 EUR • ??????????: ca. 81,06 m² • ?????????: 2

??????? ?????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071046B	????? ???????	440.000 EUR
????????????	ca. 81,06 m ²	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	1910	????????? ????????????	???????
		????????	?????????

???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ??????????	189.70 kWh/m²a
???????????????	19.08.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	????? ????????????????	1905
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ????????



???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ?????????



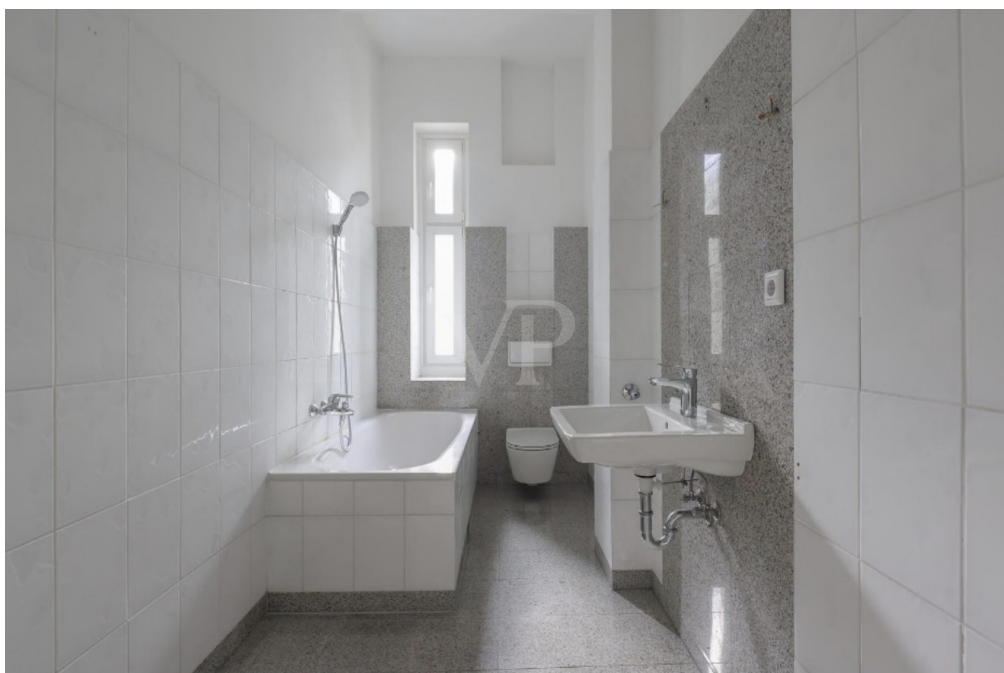
???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ?????????



???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ?????????



???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ?????????



??????? ???????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ????????



???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

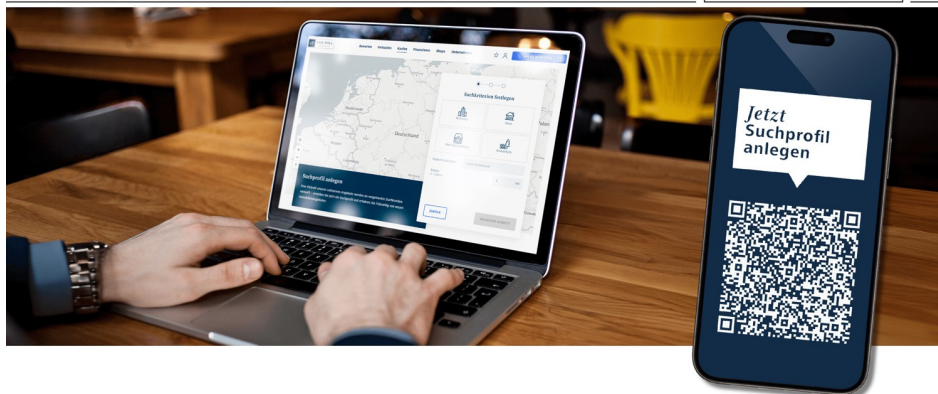
?? ?????????



???????? ?????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

?? ?????????

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



www.von-poll.com/berlin-pankow



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

??????? ???????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Jugendstil-Stuckaltbau in Wilhelmsruh Diese großzügige und aufwendig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem repräsentativen Jugendstil-Stuckaltbau im charmanten Pankower Stadtteil Wilhelmsruh. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m² bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Sie verfügt über zwei Eingänge – einen vom Vorderhaus und einen weiteren vom Seitenflügel – und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Da für diese Wohnung bei Neuvermietung weder Mietspiegel noch Mietpreisbremse Anwendung finden, besteht die Möglichkeit einer freien Mietpreisgestaltung und bietet somit eine interessante Perspektive für Kapitalanleger. Beim Betreten der Wohnung von der Straßenseite gelangen Sie in einen großzügigen Dielenbereich, von dem aus eine historische Doppelflügeltür in das eindrucksvolle Berliner Zimmer mit originaler Jugendstil-Stuckdecke führt. Der hintere Bereich der Wohnung wird durch einen langen Flur erschlossen, der Zugang zu einem weiteren großen Zimmer, einer Abstellkammer, der Küche und dem Bad bietet. Alle Räume sind zum ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet, der über einen Südbalkon zugänglich ist. Die Wohnung wurde umfassend saniert, wobei historische Elemente wie Stuckdecken, originale Türen und Altberliner Leisten aufwendig restauriert wurden. In allen Zimmern und Fluren wurde edles Eichen-Vollholz-Parkett im Einzelstab-Fischgrätmuster verlegt, während die Küche mit hochwertigen Zahna-Historie-Fliesen in klassischer Schachbrettverlegung ausgestattet ist. Maßgefertigte Heizkörperverkleidungen und unter Putz verlegte Leitungen sorgen für eine klare und stilvolle Optik. Die neuen 4-flügeligen Holzisolierfenster der Firma PAX mit verdeckt liegenden Beschlägen tragen zusätzlich zur hochwertigen Ausstattung bei. Das Bad verfügt über ein großes Fenster und bietet eine helle und einladende Atmosphäre. Die Wohnung wird durch eine moderne Gas-Etagenheizung (Therme aus dem Jahr 2021) beheizt. Neue Zählerschränke im Keller sowie eine separate Unterverteilung in der Wohnung runden die technischen Details ab. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Gebäude, erbaut im Jahr 1910, befand sich über ein Jahrhundert im Familienbesitz und wurde liebevoll erhalten. Die restaurierte Jugendstilfassade mit schmiedeeisernen Balkongeländern, einer historischen Putzgestaltung und Granit-Kleinpflaster im Innenhof unterstreicht den besonderen Charakter des Ensembles. Mit ca. 81 m², einer optimalen Raumaufteilung und dem einladenden Südbalkon ist diese Wohnung nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger eine attraktive Option. Im begehrten Wilhelmsruh gelegen, verspricht diese Immobilie ein ruhiges Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Anbindung an das pulsierende Stadtleben Berlins. Bei Fragen zu dieser Investitionsmöglichkeit, weiteren

Details zur Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne noch heute!

???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

- exklusive Lage im grünen Pankower Stadtteil Wilhelmsruh
- stilvoller Stuckaltbau aus der Jugendstilzeit
- zwei Wohnungseingänge
- original historische Türen und Stuckdecken
- hochwertiges Vollholz-Eichenparkett in Fischgrätverlegung in allen Zimmern
- Zahna-Historie Fliesen in Schachbrettverlegung in der Küche
- Neue 4-Flügel Pax -Historic Holzisolierfenster (2-Fach-Isoliert mit verdeckt liegenden Beschlägen
- Kammer mit Fenster
- hochwertige Großraumfliesen im Badezimmer
- moderne Etagenheizung mit Gas-Therme (2021) und separatem Funkregler
- Heizungsleitungen verputzt
- neue Zäblerschränke im Keller mit Unterverteilung in den Wohnungen
- neuer Balkon zur Südseitein den ruhigen Innenhof

??????? ????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

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.

??????? ????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

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.

???????? ??????????: 24071046B - 13158 Berlin - Pankow – Wilhelmsruh

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

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

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com