

Berlin / Buch

# Sofort bezugsfrei: 3-Zimmerwohnung im Herzen von Berlin-Buch

????????? ??????????: 24071075



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

????? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

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

???????? ??????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071075	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
???????????			
???????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1978	??????????????	
		????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.07.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????? ???		?????????????	B
????? ????????????	???????? ????????	?????????????????	
	???????????	???????????????	
		????? ????????????????	1978
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

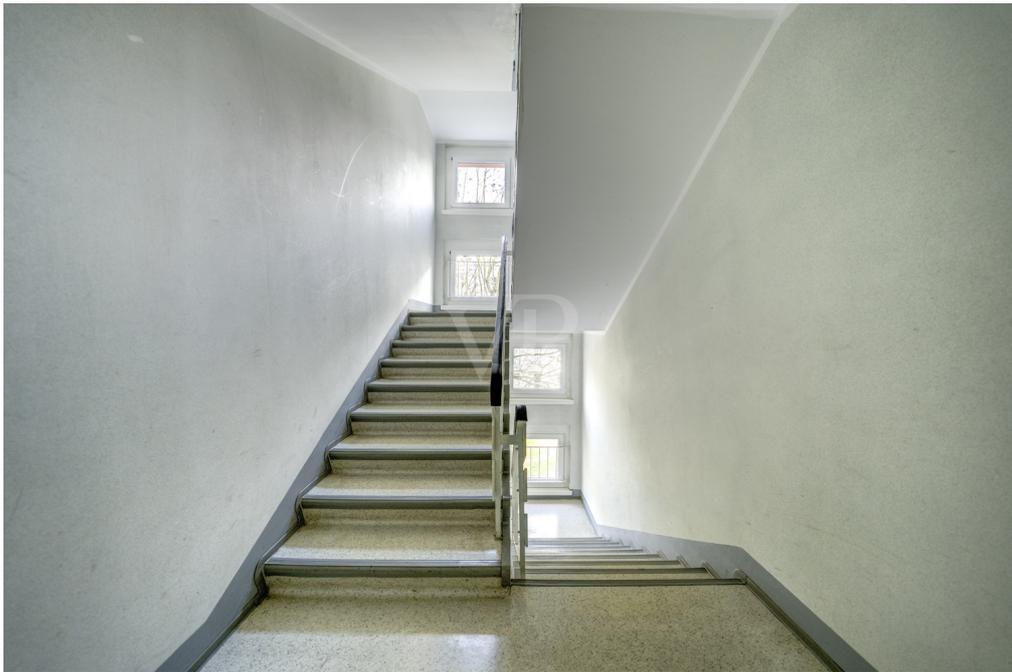
??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ????????



???????? ?????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ?????????



???????? ??????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ?????????



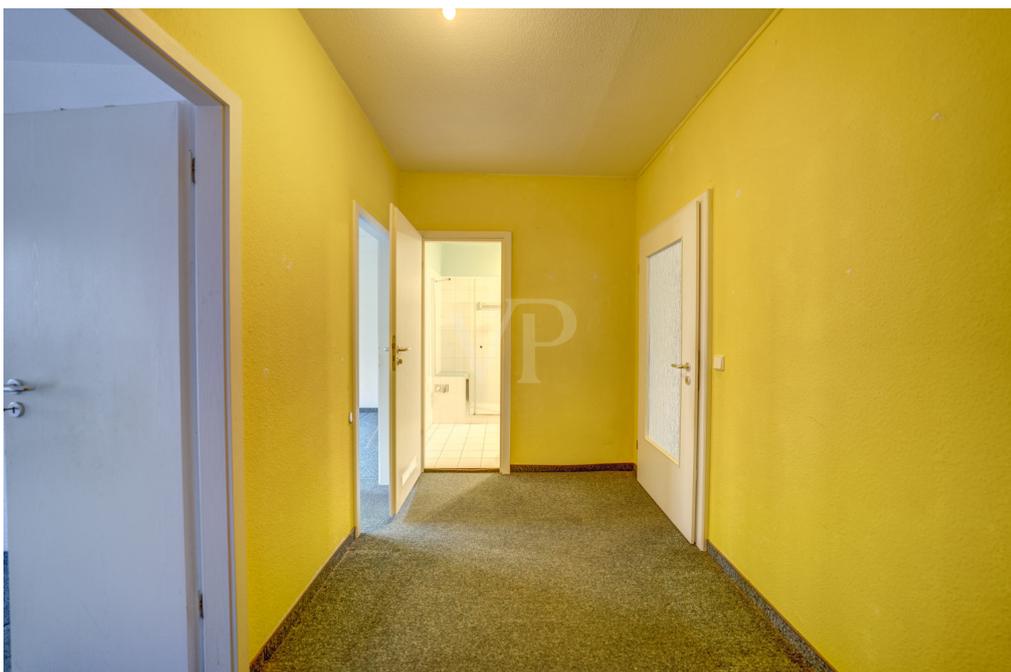
??????? ???????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ????????



??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ????????



??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ????????



??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ????????



??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



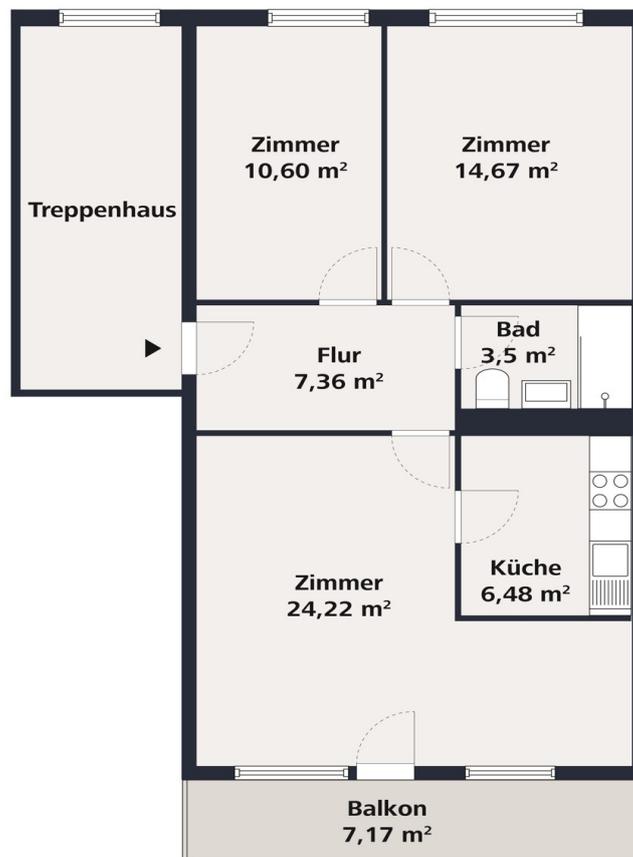
Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

???????? ??????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

**??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch**

**??? ?????? ???????????**

Diese ansprechende und sofort bezugsfreie 3-Zimmerwohnung befindet sich im Herzen von Berlin Buch und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Sie liegt dennoch ruhig in einer kleinen Seitenstraße. Der Eingang zum weitläufigen Schlosspark befindet sich gleich gegenüber. Das Gebäude wurde im Jahr 1978 errichtet und 1999 umfassend saniert. Im Jahr 2006 erfolgte die Verglasung der Loggia, die sich über die gesamte Wohnzimmerfront erstreckt und 2016 der Einbau eines modernen Duschbades. Die Wohnung bietet durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung genügend Platz für verschiedenste Lebensentwürfe. Die kleine Familie wird sich hier ebenso zu Hause fühlen, wie ein Paar oder eine Einzelperson. Beim Betreten der Wohnung, die sich in der 2. Etage eines 5geschossigen Gebäudes befindet, gelangen Sie in einen Flur, von dem aus die beiden Schlafzimmer, das inne liegende Duschbad und das Wohnzimmer zu erreichen sind. Die Küche ist über das Wohnzimmer betretbar und mit ihm auch über eine Durchreiche verbunden. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Raumaufteilung erlaubt es, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu realisieren, sei es für Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten. Ob Supermärkte, Boutiquen oder Café – alles befindet sich in unmittelbaren Nähe. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, was eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung sicherstellt. Ein großzügiger abgeschlossener Kellerraum bietet reichlich Platz zum Verstauen von Hab und Gut. Die gepflegte Etagenwohnung ist vor allem für Käufer interessant, die eine preisgünstige Immobilie suchen und Wert auf eine zentrale, jedoch ruhige Lage legen. Gern zeigen wir Ihnen das Objekt im Rahmen eines individuell vereinbarten Besichtigungstermins.

??????? ???????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

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

- sofort bezugsfreie 3-Zimmerwohnung im Herzen von Berlin Buch
- ruhig, in einer kleinen Seitenstraße und in unmittelbarer Nähe zum Gelände des Klinikums Berlin-Buch gelegen
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Baujahr 1978
- 1999 vollständig saniertes Gebäude
- 2016 Einbau eines modernen Duschbades
- 2006 Loggiaverglasung
- Wohnzimmer mit Zugang zu einer kleinen Küche mit Durchreiche und Ausgang zur verglasten Loggia
- 2 Schlafzimmer

??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

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

Berlin-Buch wird auch „die Gesundheitsstadt“ genannt. Rund ein Drittel des Pankower Ortsteils besteht aus Geländen von Kliniken, Pflegeeinrichtungen, Forschungsinstituten sowie Unternehmen der Biotechnologie und Medizintechnik. Der große Biotech-Park auf dem Campus Berlin-Buch genießt international großes Ansehen als exzellenter Wissenschaftsstandort für Forschung und Entwicklung. Berlin-Buch hat jedoch weit mehr zu bieten. Die besonders grüne und ruhige Lage in direkter Nachbarschaft zum Naturpark Barnim, ausgedehnte Wälder, herrliche Seen und der großzügige Schlosspark bieten Möglichkeiten für Ausflüge, Sport und Erholung und laden zu langen Radtouren, Spaziergängen und Naturerlebnissen ein. Mehrere Kitas, Grund- und Oberschulen sowie alles, was man für das tägliche Leben benötigt, sind fußläufig erreichbar – Bäckereien, Supermärkte, Ärzte und Apotheken. Die Schlosspark-Passage bietet neben der Stadtbibliothek diverse Shoppingmöglichkeiten. Berlin-Buch verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung in das Berlin Stadtzentrum. Innerhalb von 20 bis 30 Minuten sind die wichtigsten Ziele per S-Bahn erreichbar – dazu gehören die Friedrichstraße, der Potsdamer Platz sowie der Hauptbahnhof als wichtigster S- und U-Bahnknoten Berlins. Über die B 2 oder die A 10 gelangt man auch mit dem Auto schnell und bequem ins Zentrum oder in andere Berliner Stadtteile. Buch – grün, ruhig und doch Berlin – ein Standort mit Zukunftsperspektive!

??????? ????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

???????? ??????????: 24071075 - 13125 Berlin / Buch

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

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

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)