

Berlin – Französisch Buchholz

# Traumhafter Blick ins Grüne - helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Lift und großer Loggia - bezugsfrei!

????????? ??????????: 24071078A



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

????? ??????????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 53 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

???????? ??????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071078A	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 53 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
????????????			beurkundeten
????????????	1	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1999	?????????	???????
		????????????	
		?????????	?????????

???????? ??????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.01.2030	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????? ????????	?????????????????	
	???????????	???????????????	
		????? ????????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ????????





???????? ??????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????



???????? ??????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????





???????? ??????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ?????????







**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte für  
von Poll Immobilien  
Pankow



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024





**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



??????? ????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

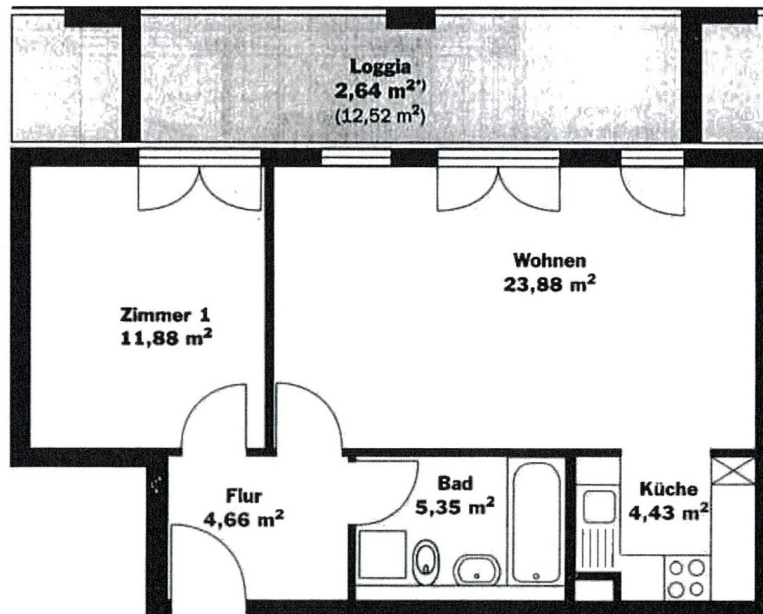
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
= THE WORLD

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

???????? ??????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Etagenwohnung im 2. Obergeschoss, die sofort bezogen werden kann. Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Haus. Der traumhafte Blick von der großen Loggia ins Grüne ist eines der Highlights der Wohnung. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer, die sich durch eine angenehme Lichtdurchflutung auszeichnen. Eine offene Pantry-Küche schließt sich dem Wohnbereich an. Bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster und Türen zur Loggia sorgen für ein lichtfreundliches Ambiente und verbinden den Wohn- und Schlafbereich mit der ca. 12m<sup>2</sup> großen Loggia, die zur Nord-/Westseite ausgerichtet ist und einen angenehmen Ort zum Verweilen im Freien bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein besonderer Pluspunkt dieser Wohnung ist der vorhandene Lift im Haus, der den Zugang zu allen Etagen bequem und barrierefrei ermöglicht. Zudem steht ein Fahrradraum zu Verfügung, was für Radfahrer von großem Nutzen ist. Des Weiteren wird zu dieser Wohnung ein eigenes Kellerabteil für Abstellzwecke angeboten. Beheizt wird die Wohnung durch Fernwärme mit Warmwasseraufbereitung. Das Hausgeld ist auf monatlich 312,16 EUR festgesetzt - darin enthalten sind 34,92 EUR Instandhaltungsrücklage. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Wohnung bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, sich den Traum von den eigenen vier Wänden in einer lebendigen Umgebung zu verwirklichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen bei Fragen jederzeit gern zur Verfügung.



??????? ????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

- Lift
- Offene Küche (Pantry)
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Loggia ca. 12m<sup>2</sup> zur Nord-/Westseite
- Doppelverglaste bodentiefe Kunststofffenster und Türen zur Loggia
- Laminatboden
- Wechselsprechanlage
- Fahrradraum
- Kellerabteil

??????? ????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Nähe des Hugenottenplatzes mit viel Grün umgeben von Einfamilienhäusern in Französisch-Buchholz, einem Ortsteil vom Stadtbezirk Berlin-Pankow. Die zu Berlin gehörenden alten Dorfkerne Buchholz und Blankenfelde sind idyllische Erholungspunkte in der näheren Umgebung. Der Bezirk Pankow zählt zu den beliebtesten Bezirken mit größter Zuwachsrate. Hier leben Sie in einer gutbürgerlichen Wohngegend im nördlichen Berlin. Ausgedehnte Grünflächen sowie der Botanische Volkspark sind beliebte Ausflugsziele und machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen jeglicher Art sowie Schulen und Kitas befinden sich in naher Umgebung. Es besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Richtung Innenstadt stehen Ihnen die TRAM 50 und die M1 zur Verfügung, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind und Sie in nur ca. 15 Minuten zum S- und U-Bahnhof Pankow bringen. Über die S- und U-Bahn erschlossen sind das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und West. Außerdem stehen zahlreiche Busverbindungen zur Auswahl. Auch die A 114 mit Anschluss zum Berliner Ring ist in nur ca. 5 Autominuten zu erreichen.

??????? ????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24071078A - 13127 Berlin – Französisch Buchholz

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

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

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52 ?????????? - Prenzlauer Berg  
E-Mail: [prezlauer.berg@von-poll.com](mailto:prezlauer.berg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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