

Berlin - Pankow – Buch

# Hofgarten Buch - lichtdurchflutete, barrierefreie Etagenwohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung

???????? ?????: 25071008



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

???? ?????: 479.000 EUR • ??????: ca. 76,12 m<sup>2</sup> • ?????: 3

???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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

???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071008	????? ???????	479.000 EUR
????????????	ca. 76,12 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????????	???????
????? ?????????????	2023	????????????	
		???????	???????????????? ?????????, ??????????

????????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	??????? ???????	48.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	30.10.2033	???????????	
?????????????????		???????????	A
??????? ???		???????????????	
????? ????????????	????????? ???????	???????????	
	???????????	????? ??????????????	2023
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????	

????????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????

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  
IN THE WORLD

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





???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????



????????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

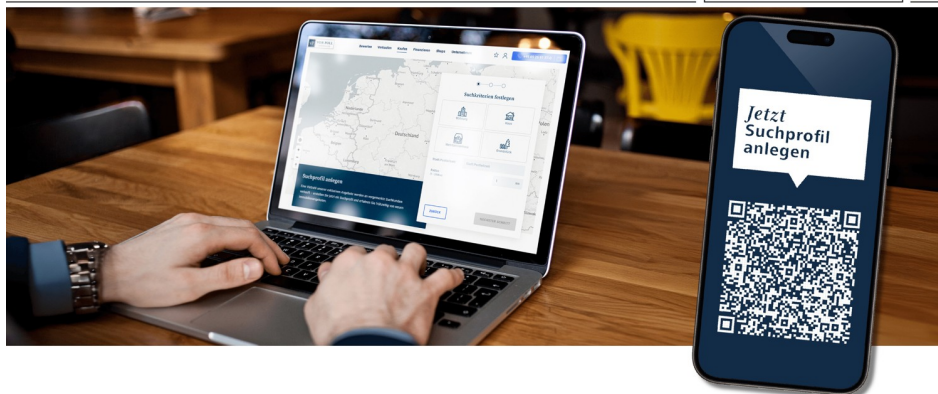
?? ?????????



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

?? ?????????



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note 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

Map labels: Spandau, Prenzlauer Berg, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick, Pankow, Berlin

??????? ???????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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

**\*\*Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Etagenwohnung mit moderner Ausstattung\*\*** Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 2023 bietet auf ca. 76,12 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Die barrierefreie Gestaltung macht sie sowohl für Familien als auch für Senioren besonders attraktiv. **\*\*Raumaufteilung:\*\*** Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der mit einer exklusiven Glasbalustrade ausgestattet ist. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Das große, innenliegende Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einer Lüftungsanlage sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der Eingangsbereich bietet einen separaten Garderobebereich. **\*\*Ausstattung und Komfort:\*\*** Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt, die durch umweltfreundliche Fernwärme betrieben wird. Hochwertige Dreifachverglasung sorgt für eine hohe Energieeffizienz, während alle Fenster mit elektrischen Jalousien versehen sind. Teilweise sind diese zusätzlich mit Insektenschutz ausgestattet. Die neuwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter ein Siemens Geschirrspüler sowie eine Kühl-/Gefrierkombination. Ein zusätzlicher Abstellraum mit praktischem Regalsystem bietet weiteren Stauraum. **\*\*Weitere Annehmlichkeiten:\*\*** Für zusätzlichen Komfort sorgt die Wechselsprechanlage. Der Außenbereich ist gepflegt und bietet neben einem separaten Fahrradabstellbereich auch einen eigenen Müllplatz. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein extra Kellerabteil, das ebenerdig über den Fahrstuhl erreichbar ist. Ein weiterer Fahrradabstellbereich befindet sich im Keller. Diese moderne Etagenwohnung zeichnet sich durch zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung aus. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.



???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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

- lichtdurchflutete Etagenwohnung mit drei Zimmern (Flur, großzügiger Wohn- und Essbereich mit EBK und Zugang zum Balkon, Kinderzimmer, Schlafzimmer, großes Duschbad
- Garderobebereich im Eingang
- barrierefrei, alters- und seniorengerecht
- Balkon mit exklusivem Glasbalustrade
- Fußbodenheizung über ökologischer Fernwärme
- innenliegendes Bad mit Lüftungsanlage, ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- hoher energetischer Standard durch Dreifachverglasung
- alle Fenster verfügen über elektrische Jalousien und teilweise über Insektenschutz
- neuwertige Einbauküche mit Siemens Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination
- zusätzlicher Abstellraum inklusive Regalsystem
- Wechselsprechanlage
- gepflegter Außenbereich mit extra fahrradabstell- und Müllplatz
- extra Kellerabteil ebenerdig über den Fahrstuhl erreichbar
- Fahrradabstellbereich im Keller

???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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

Berlin-Buch wird auch „die Gesundheitsstadt“ genannt. Rund ein Drittel des Pankower Ortsteils besteht aus Geländen von Kliniken, Pflegeeinrichtungen, Forschungsinstituten und 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, alles, was man für das tägliche Leben benötigt, ist schnell 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, 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!

???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 48.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 25071008 - 13125 Berlin - Pankow – Buch

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

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

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)