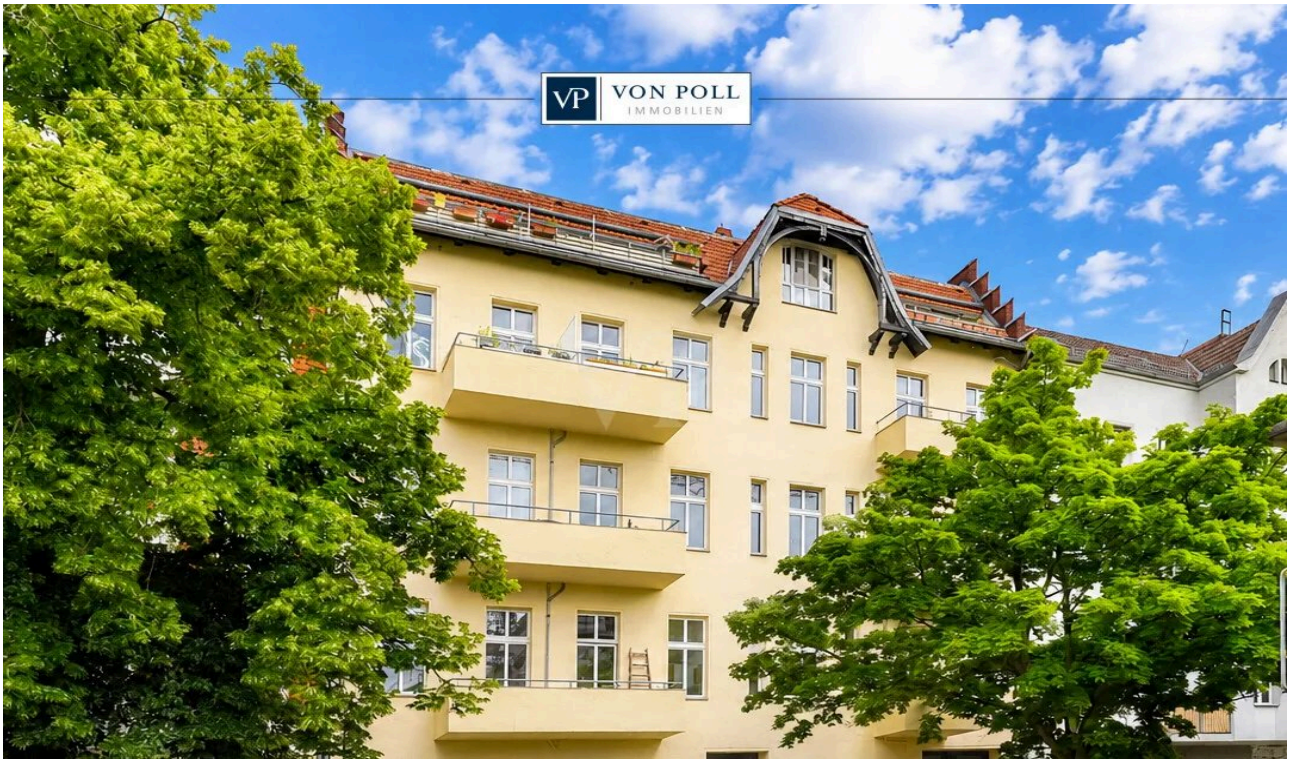
Berlin – Pankow

Sonniges Wohnen im Dachgeschoss mit Südterrasse sowie Wohnküche mit Gaube - bezugsfrei mit Potential

Objektnummer: 26071044



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Auf einen Blick

Objektnummer	26071044
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	122.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Die Immobilie

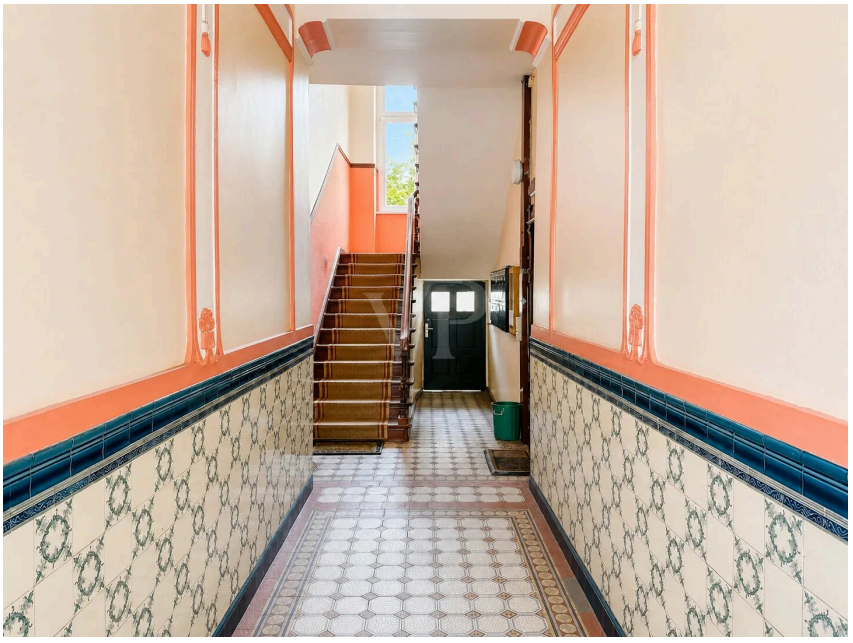




Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

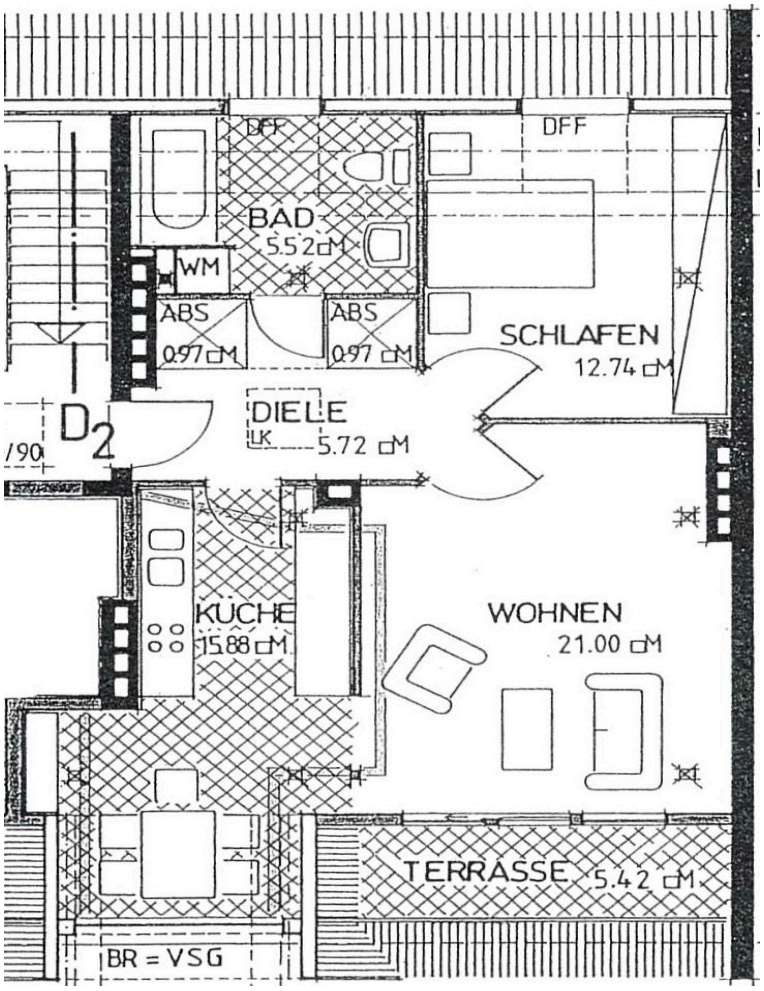
Die Immobilie





Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Ein erster Eindruck

Dieses ca. 1994 ausgebaute Dachgeschoss im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1910 bietet eine Wohnfläche von ca. 65 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung in Wohnzimmer mit Südterrasse, Schlafzimmer sowie einer Wohnküche mit Gaube. Das Objekt befindet sich in Pankow-Süd (Milieuschutz-Gebiet) und wurde zuletzt im Jahr 2000 modernisiert. Die Wohnung bietet viel Potential für eine individuelle Wohnlösung mit historischem Flair.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die mit einer Gaube ausgestattet ist. Hier profitieren Sie von einem doppelverglasten Holzfenster, das im Jahr 2004 erneuert wurde. Dieses Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und einen schönen Ausblick. Die gut geschnittene Wohnküche bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und ermöglicht einen angenehmen Aufenthaltsbereich.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Südterrasse, die sich ideal für sonnige Stunden im Freien anbietet. Durch die Ausrichtung nach Süden ist ein optimaler Lichteinfall gewährleistet. Die Terrassentür besticht durch ihre doppelverglaste Ausführung aus Kunststoff, was ebenso auf die Dachfenster in der Wohnung zutrifft.

Die Deckenhöhe von ca. 2,80 m verleiht den Räumen ein angenehmes Raumgefühl und sorgt für eine großzügige Atmosphäre. In der Diele bietet ein Oberlichtfenster zusätzliches Tageslicht und eine helle Gestaltung. Eine Abstellkammer gewährleistet Ihnen Stauraum.

Das Bad ist mit einer Wanne und Fliesen ausgestattet und verfügt über ein Dachfenster. Somit ist eine gute Belüftung und Helligkeit sichergestellt. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Im gesamten Wohnbereich ist ein Laminatboden verlegt, der sich pflegeleicht präsentiert.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die ebenfalls die Warmwasserversorgung im Bad gewährleistet. Weiterhin stehen Ihnen ein Kellerabteil sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof und im Keller zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 210,00 EUR festgesetzt (ohne Gaskosten, jedoch inkl. 102,05 EUR Instandhaltungsrücklage).

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den Gestaltungsmöglichkeiten dieser Wohnung überzeugen.

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Ausstattung und Details

- Wohnküche mit Gaube
- Südterrasse
- Deckenhöhe ca. 2,80 m
- Bad mit Wanne und Dachfenster
- Laminatboden
- Oberlichtfenster in die Diele
- Dachfenster und Terrassentür doppelverglast aus Kunststoff
- Doppelverglastes Holzfenster in der Gaube (2004)
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Keller
- Innenhof mit Fahrradabstellplatz

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Pankow-Süd (Milieuschutz-Gebiet), direkt am Tor zum Prenzlauer Berg.
Diese Wohngegend profitiert besonders von der unmittelbaren Lage zum Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés und Restaurants und trotzdem auch von der ruhigen und grünen Umgebung. Sie bietet dadurch die ideale Stadtlage für Menschen, die das urbane Stadtleben ebenso schätzen wie die Ruhe im Grünen.

Fußläufig gelangen Sie zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf der Prenzlauer Allee - nur ca. 1 km entfernt befindet sich Prenzlauer Bergs größtes Einkaufszentrum, die „Schönhauser Allee Arcaden“. Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Shoppen und Verweilen ein.
Außerdem befindet sich dort der Berliner S-Bahn Ring und die U2 als wichtigste Nord-Süd-Verbindung.
Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien, welche zu Fuß in nur wenigen Minuten zu erreichen sind, bieten eine sehr gute Anbindung an den weiteren öffentlichen Personennahverkehr. Auf dem Fahrrad erreichen Sie über die Kastanienallee Berlin-Mitte in nur wenigen Minuten.
Alles in allem - beste städtische Lage!

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26071044 - 13189 Berlin – Pankow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com