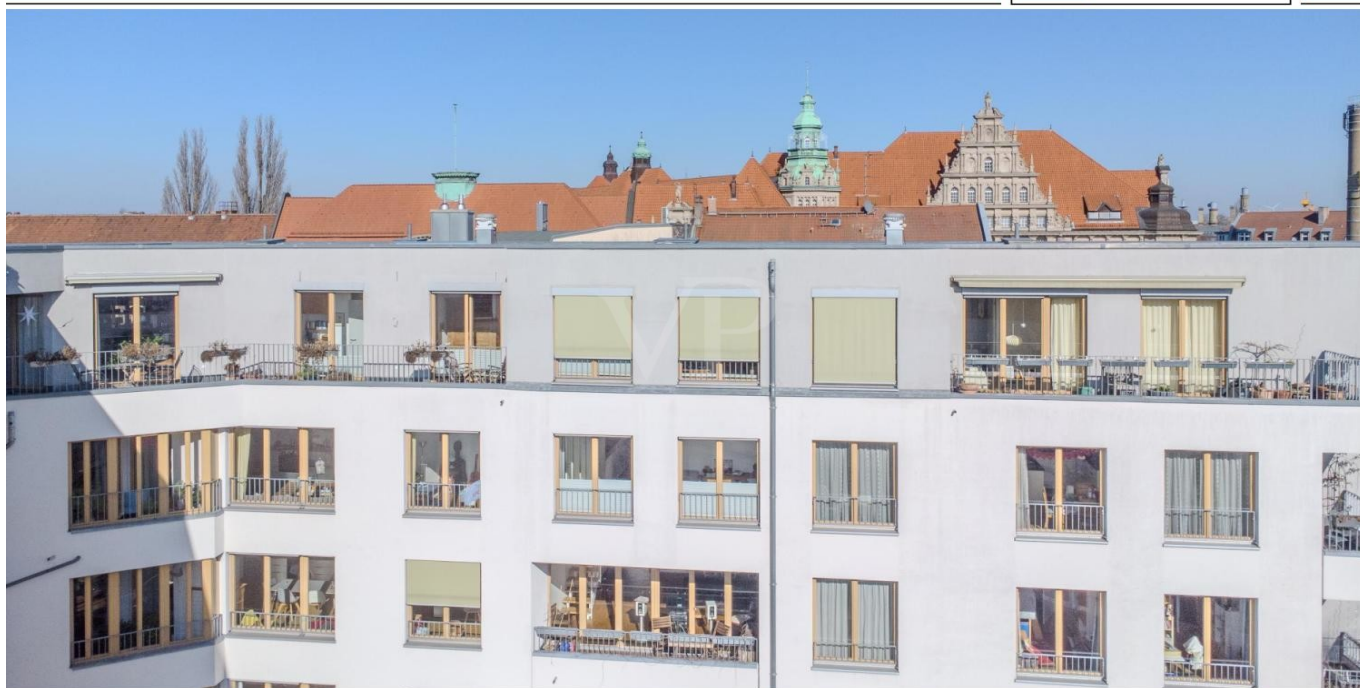


Berlin / Pankow – Pankow

# Hochwertige Dachgeschosswohnung im Florakiez - befristet für 5 Jahre zu vermieten

Objektnummer: 25071016



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

MIETPREIS: 2.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

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

Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25071016   |
| Wohnfläche   | ca. 116 m² |
| Etage        | 5          |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2018       |

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Mietpreis   | 2.300 EUR                        |
| Nebenkosten | 472 EUR                          |
| Wohnung     | Dachgeschoss                     |
| Bauweise    | Massiv                           |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |               |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 14.06.2034    | Endenergieverbrauch         | 56.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas           | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2018          |

Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Die Immobilie



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

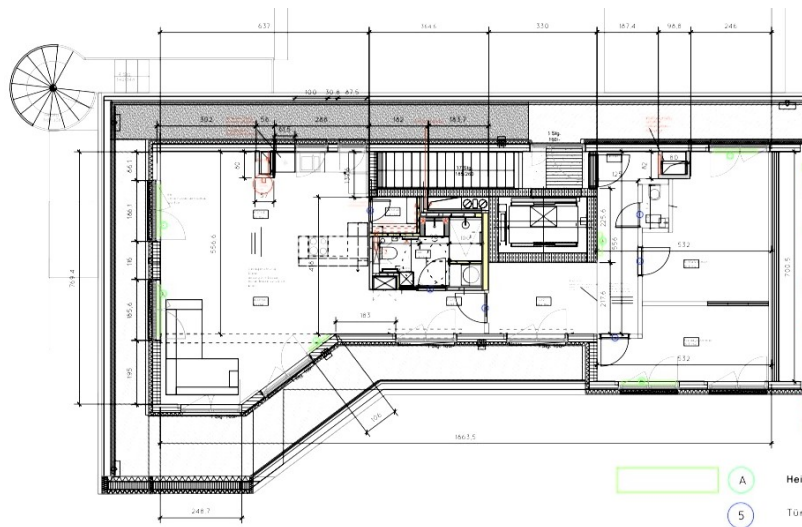


Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

**Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow**

# Grundrisse



Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> befindet sich in einem modernen Gebäude aus dem Jahr 2017. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattung und eine Energie-Effizienzklasse B aus, was für niedrige Energiekosten sorgt. Ein großes Plus ist der bequeme Zugang durch einen großen Aufzug, der die Wohnung auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen komfortabel erreichbar macht. Die helle Wohnung besticht durch große Fensterflächen, die alle Räume mit viel natürlichem Licht fluten und einen beeindruckenden Blick über die Dächer von Pankow ermöglichen. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung. Hier befindet sich auch eine funktionale und hochwertige Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. In der angrenzenden praktischen Abstellkammer gibt es zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer, das auch als Gästezimmer genutzt werden kann. Das Hauptschlafzimmer ist komfortabel dimensioniert und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Böden in den Wohnräumen sind mit edlen Holzdielen ausgelegt, während die Bäder stilvoll gefliest sind. Neben einem Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss gibt es ein Gäste-WC, das den Komfort der Wohnung weiter erhöht. Vom Hauptwohnraum aus gelangt man direkt auf den langen, sonnigen Balkon, der auf der Südseite der Wohnung liegt und zum Verweilen im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen separaten Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet. Ein weiteres Highlight ist die große Gemeinschaftsterrasse, die über das Treppenhaus erreichbar ist und als Entspannungsort für alle Hausbewohner dient. Diese attraktive Dachgeschosswohnung bietet durch ihre Bauweise und Lage eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischer Funktionalität. Die Hochwertigkeit der verwendeten Materialien sowie die durchdachte Raumaufteilung machen sie zu einer äußerst interessanten Option für anspruchsvolle Mieter. Die umliegende Infrastruktur von Pankow bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Zusammenfassend bietet diese hochwertige Wohnung eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und praktischen Annehmlichkeiten. Sie eignet sich besonders für Paare oder Singles, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und eine zentrale Lage legen. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der exzellenten Bauweise bietet die Wohnung eine hohe Lebensqualität und Raum zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses einzigartigen Wohnraums überzeugen. Bezugsfertig ab dem 1. Mai 2025.

Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Ausstattung und Details

- Holzdielen
- Fliesen
- zweifachverglaste Fenster
- Fenster-Plisseés
- Einbauküche
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- elektrisch gesteuerte Markise über dem Balkon
- Gäste-WC

Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Alles zum Standort

Pankow ist ein Stadtteil mit viel Grün. Villenbebauung und Einfamilienhäuser bestimmen neben Mehrfamilienhäusern das Stadtbild. Der Bezirk zählt zu den gutbürgerlichen Wohngebieten im nördlichen Berlin. Die vom Wedding am S-Bahnhof bis zum Rathaus verlaufende Wollankstraße bildet eine der Hauptadern des Viertels und gehört zu begehrtesten Lagen in Pankow - geprägt durch hervorragende Gebäude aus der Gründerzeit und gleichzeitig nah an öffentlichen Verkehrsmitteln (M1, Buslinien 250, 255 befinden sich um die Ecke) und Bildungseinrichtungen. Ausgedehnte und zu Fuß zu erreichende Grünflächen, wie der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Auch Prominenz aus Wirtschaft, Kunst und Kultur schätzt die attraktive Wohnlage mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befindet sich fußläufig das Zentrum von Pankow mit kleineren Geschäften, Cafés, Bäckereien und vieles mehr. Zum Rathaus Center gelangt man zu Fuß in ca. 5 min und findet dort alles was das Herz begehrt. Die U- und S-Bahn Pankow ist nur ca. 12 Gehminuten entfernt. Von dort aus können Sie schnell alle wichtigen Punkte in Berlin erreichen, sind aber auch schnell im schönen Berliner Umland. Über die S-Bahn erschlossen werden 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. Weitere Straßenbahnlinien und Buslinien ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring und die Stadtautobahn.

Objektnummer: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25071016 - 13187 Berlin / Pankow – Pankow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – 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)