

Berlin - Pankow – Heinersdorf

Charmante Dachgeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor mit Blick auf den Fernsehturm !

????????? ??????????: 25071037



www.von-poll.com

???? ??????: 274.100 EUR • ??????????: ca. 55,01 m² • ??????: 1.5

??????? ?????????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

???????? ??????????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071037	????? ???????	274.100 EUR
???????????	ca. 55,01 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	1.5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	1		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	?????????	Kaufpreises
????? ??????????????	1995	???????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ??????????????	?????????	?????????, ??????,
	?????? ??????????????		??????????????????
			?????????

??????? ???????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	134.38 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.10.2028	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

??????? ???????? : 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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

??????? ???????? : 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

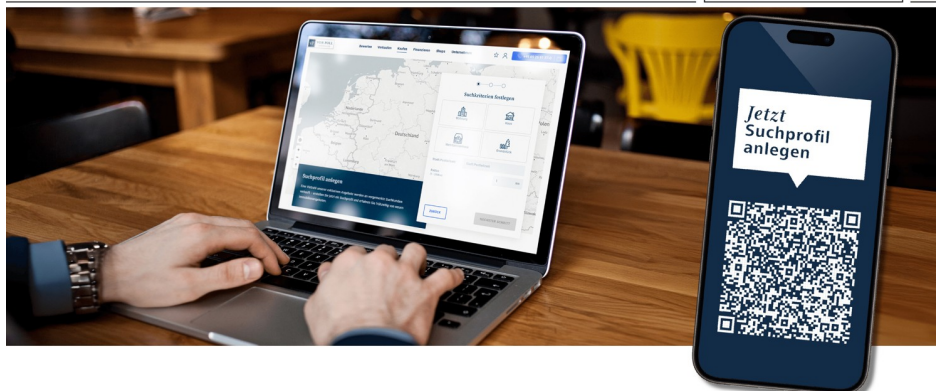
?? ????????



??????? ???????? : 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



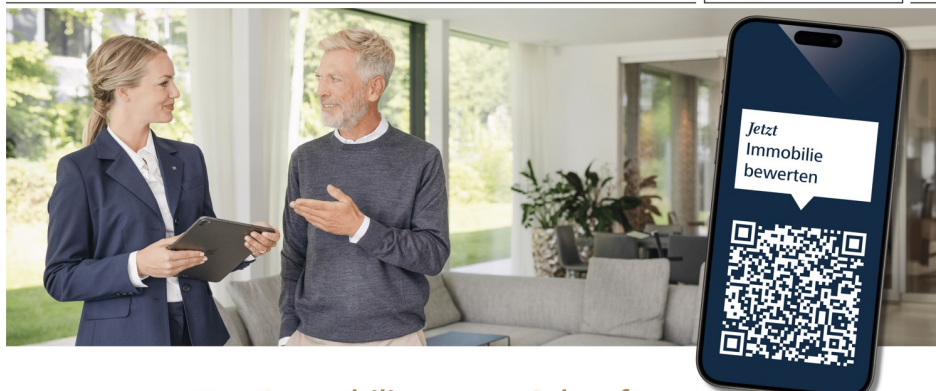
Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

??????? ?????????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MARKT-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote 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



??????? ???????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Diese gepflegte, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 1995, bietet auf einer Wohnfläche von etwa 55 Quadratmetern ein einzigartiges Wohnkonzept, das sowohl Singles als auch Paare anspricht. Die Wohnung befindet sich in einem vollständig fertig gestellten Gebäude und zeichnet sich durch einen sehr guten Zustand aus.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet. In dem großzügig geschnittenen Wohnbereich, welches durch ein separates Schlafzimmer ergänzt wird, fühlen Sie sich sofort willkommen. Die 1,5 Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Essbereich mit ein und eignet sich ideal für Kochliebhaber. Ein Highlight dieser Wohnung ist der neue Wintergarten, der direkt in die offene Dachterrasse übergeht. Beides trägt zur Wohnraumvergrößerung bei und verlagert den sommerlichen Lebensmittelpunkt nach draußen. Somit garantiert dieser Bereich ein Platz an der Sonne und eignet sich hervorragend zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Die Wohnung ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die gepflegte Ausstattung sorgt für ein modernes Wohngefühl und bietet eine solide Grundlage, um die Wohnung nach Ihren eigenen Wünschen weiter zu gestalten. Ein modernes Badezimmer mit einer Badewanne und hochwertigen Armaturen rundet das Angebot ab.

Die Lage der Wohnung ist durch Ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sehr reizvoll. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnung besonders attraktiv macht für Personen, die das urbane Leben lieben, aber auch Rückzugsmöglichkeiten suchen.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Kellerraum, der Ihnen zusätzliche Staufläche bietet. Des Weiteren steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung, was besonders für Radfahrer von Vorteil ist. Des Weiteren befindet sich ein dazugehöriger Stellplatz zur Wohnung direkt vor dem Haus.

Diese Wohnung ist ideal für all jene, die eine ausgeglichene Mischung aus Stadtleben und einem privaten Rückzugsort suchen. Die erstklassige Kombination aus Lage, Qualität und Preis-Leistungsverhältnis macht diese Immobilie zu einem überlegenswerten Wohnobjekt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Dachgeschosswohnung zu besichtigen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

??????? ???????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

- Baujahr 1995
- renovierte Dachgeschosswohnung
- Zentralheizung
- extra Kellerbereich
- 1,5 lichtdurchflutete Zimmer
- heller Flur
- abgetrenntes Schlafzimmer vom Wohnbereich
- großes Wohnzimmer
- Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
- modernisiertes Wannenbad
- Einbauküche mit Markengeräten
- Wintergarten mit Zugang zur Dachterrasse 2025
- große Dachterrasse mit hochwertigem Kunstrasen
- Doppelverglasung der Fenster
- 1 Stellplatz vor dem Haus
- Blick auf den Fernsehturm
- ruhige Lage

??????? ???????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Der Bezirk Berlin - Pankow ist einer der beliebtesten Berliner Bezirke mit den höchsten Zuwachsraten. Grün und doch stadtnah präsentiert sich Heinersdorf als Bindeglied zwischen Berlin Weißensee und dem Stadtteil Pankow. Dominiert von Ein- und Zweifamilienhäusern mit vielen historischen Kleingartenanlagen, die schon immer gern von den Berlinern genutzt wurden, präsentiert sich Heinersdorf als kleines Dorf in der Stadt. Die Wohnung befindet sich in der Nähe eines großen Naturschutzgebietes. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kita's sind im Nahe gelegenen alten Ortskern von Heinersdorf zu finden. Die Verkehrsanbindung in die Stadt und in das Berliner Umland ist gegeben. In ca.10 Minuten gelangen Sie mit dem PKW zum Prenzlauer Berg und 15 Minuten in das Berliner Zentrum zum Alexanderplatz. Öffentliche Verkehrsmittel stehen mit Bus und Straßenbahnverbindungen fußläufig in ca. 15 Minuten zur Verfügung.

??????? ?????????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 134.38 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25071037 - 13089 Berlin - Pankow – Heinersdorf

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

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

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com