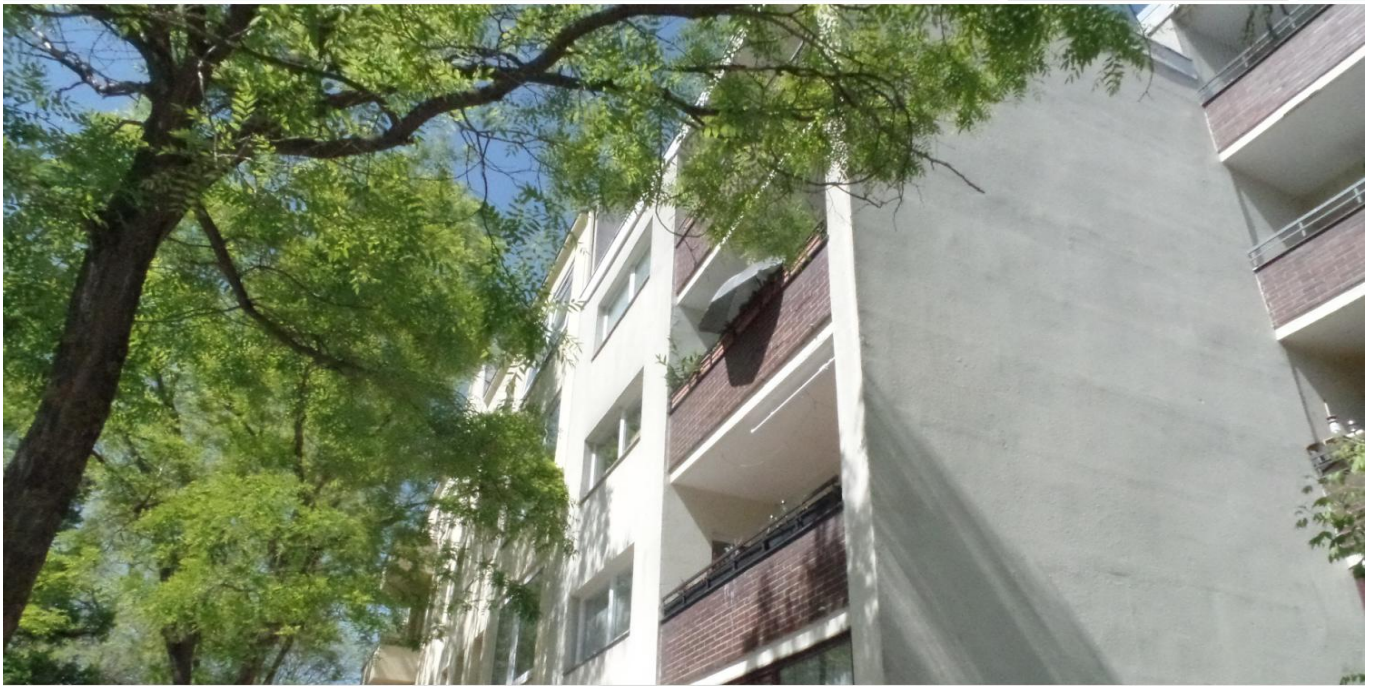


Berlin

# Vermietete sehr gepflegte helle 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon!

Objektnummer: 25045011



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

KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

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

Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25045011  |
| Wohnfläche   | ca. 67 m² |
| Etage        | 2         |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1969      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 185.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 20                                                                        |
| Nutzfläche                 | ca. 4 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

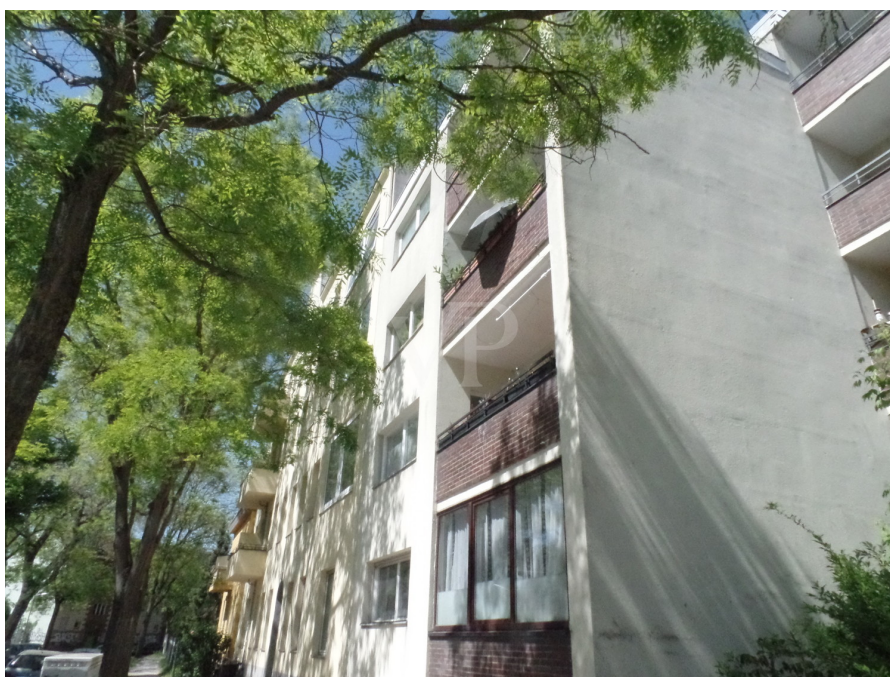
Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 138.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Hermsdorf**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

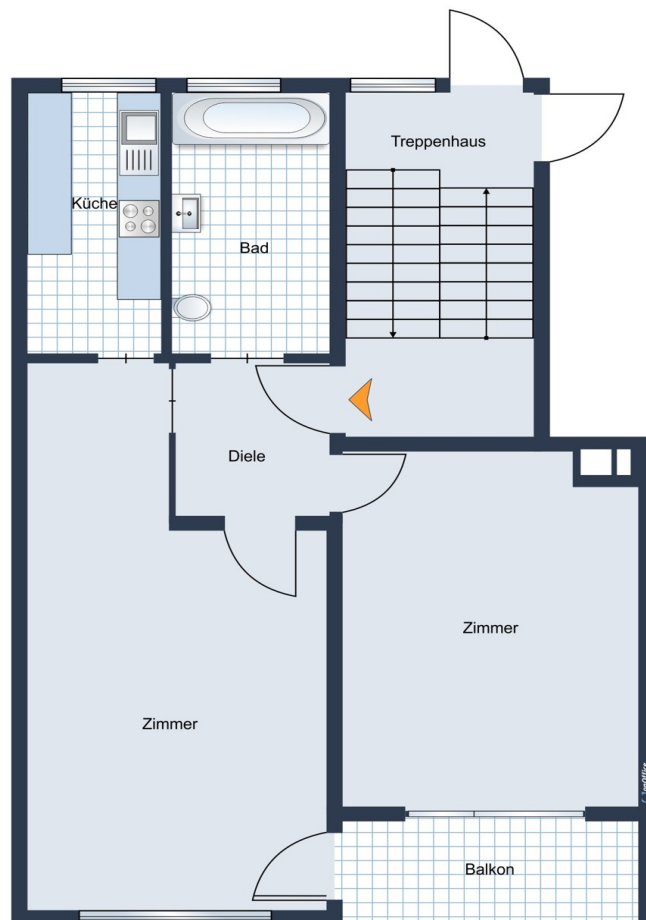
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## 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: 25045011 - 13409 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese helle gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen zentralen Lage in einem Objekt mit 10 Wohnungen.

Die ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich in 2 Zimmer, ein Wannenbad mit Fenster, Küche, Flur sowie einen herrlichen Sonnenbalkon auf.

Ein größerer Kellerraum ist dazugehörig.

Aktuell ist die Wohnung seit 2002 an eine sympathische Frau vermietet.

Das monatliche Wohngeld ohne Rücklagenanteil beträgt aktuell 321,- Euro. Mit Rücklagenanteil für Instandhaltung 472,- Euro monatlich.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie eine Besichtigung!



Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich unweit des Zentrums von Berlin im Bezirk Reinickendorf in einer familiären Wohnlage unweit des Bezirkes Berlin-Pankow. Der flächenmäßig fünftgrößte Bezirk von Berlin befindet sich im Nordwesten der Hauptstadt.

Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Elektrofachgeschäfte etc.) bietet die Lage der Immobilie auch sportliche Betätigungsmöglichkeiten z.B. einen Fußball-Tennisclub sowie zwei Schwimmhallen. Auch Schulen und Kindergärten liegen fußläufig in der Nähe. Der öffentliche Nahverkehr mit Bus (150,327), S- und U-Bahn ist fußläufig zu erreichen, z.B. über den U-Bahnhof Residenzstraße (U8) oder den S-Bahnhof Schönholzer Heide (S1) mit seinen Verkehrsanbindungen in das Berliner Zentrum.

Um einen Ausgleich vom Berufsleben zu schaffen, bietet die Lage entspannende Orte wie den Volkspark Schönholzer Heide, den Tegeler See, den Flughafen- und Plötzensee sowie den fußläufigen Pankower Bürger- und Schloßpark.

Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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.

Objektnummer: 25045011 - 13409 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Kaufmann

---

Heinsestraße 33, 13467 Berlin

Tel.: +49 30 - 40 50 889 0

E-Mail: [berlin.hermsdorf@von-poll.com](mailto:berlin.hermsdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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