Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Stilvolle 1-Zimmerwohnung im Dachgeschoss – Ruhig gelegen mit klassischem Altbauflair in Wilhelmsruh

Objektnummer: 24071048D

KAUFPREIS: 220.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 40,31 m² • **ZIMMER:** 1

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Auf einen Blick

Objektnummer	24071048D
Wohnfläche	ca. 40,31 m²
Etage	4
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	143.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

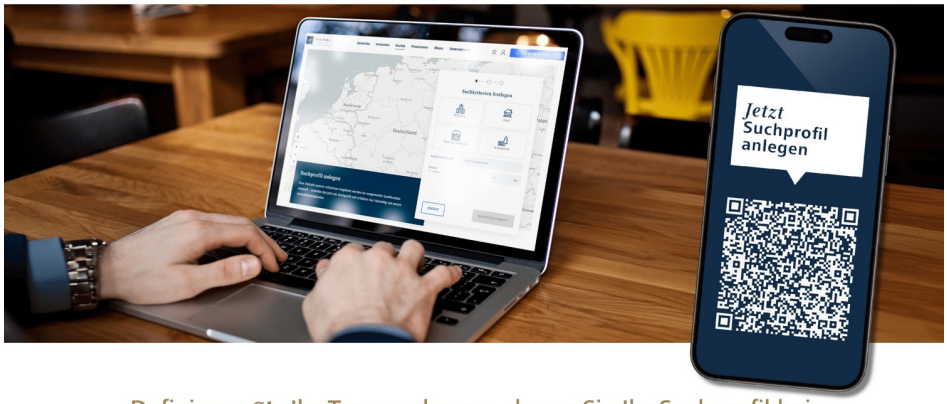
Die Immobilie

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – 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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Die Immobilie

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Ein erster Eindruck

Diese exklusive 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines historischen Stuckaltbaus aus der Jugendstilzeit im grünen und beliebten Berliner Stadtteil Wilhelmsruh. Die Wohnung wurde im Rahmen eines aufwendigen Dachgeschossausbaus neu geschaffen und bietet auf ca. 40 m² Wohnfläche ein stilvolles Wohnkonzept. Sie ist bezugsfrei und stellt aufgrund ihrer Ausstattung und Lage eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Da bei Neuvermietung weder Mietspiegel noch Mietpreisbremse Anwendung finden, ist eine freie Mietpreisgestaltung möglich – ein deutlicher Vorteil für Kapitalanleger. Beim Betreten der Wohnung empfängt ein einladender Flur, von dem aus sich das große Wohn- und Schlafzimmer harmonisch entfaltet. Der Boden ist mit hochwertigem Eichen-Vollholzparkett im klassischen Einzelstab-Fischgrätmuster ausgelegt, das dem Raum eine elegante Note verleiht. Das großzügige Altbauzimmer wirkt durch die hohen Decken besonders offen und hell. Die Küchennische fügt sich dezent in das Wohnkonzept ein, während der Balkon mit Westausrichtung zusätzlichen Wohnkomfort und einen schönen Ausblick bietet. Die Ausstattung kombiniert den Charme historischer Stilelemente mit moderner Technik. Altberliner Leisten, eine effiziente Gas-Therme sowie isolierverglaste Klapp-Schwingfenster von Velux mit elektrischen Außenjalousien sorgen für ein angenehmes Wohnklima und stilvolle Details. Das Gebäude wurde im Jahr 1910 errichtet und war über ein Jahrhundert in Familienbesitz. Gemeinsam mit dem benachbarten Haus bildet es ein harmonisches architektonisches Ensemble der Jugendstilzeit. Die sorgfältig restaurierte Fassade und die originale Putzgestaltung spiegeln den historischen Charakter des Hauses wider. Der Innenhof ist mit Granit-Kleinpflaster, Ziegeleinfassungen und einem aufwendig restaurierten Jugendstilzaun gestaltet und rundet das stimmige Gesamtbild ab. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Ausstattung und Details

- exklusive Lage im grünen Pankower Stadtteil Wilhelmsruh
- stilvoller Stuckaltbau aus der Jugendstilzeit
- Erstbezug nach umfassendem Dachgeschossausbau
- hochwertiges Vollholzparkett aus Eiche im Fischgrätmuster in allen Wohnräumen
- große Klapp-Schwingfenster von Velux mit elektrischen Außenjalousien
- neuer Balkon mit Westausblick in den ruhigen Innenhof
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und elektrischem Dachfenster
- hochwertige Großraumfliesen im Badezimmer
- moderne Etagenheizung mit Gas-Therme und separatem Funkregler
- neue Zählerschränke im Keller mit Unterverteilung in den Wohnungen
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Alles zum Standort

Wilhelmsruh, ein charmanter Ortsteil im beliebten Wohnbezirk Pankow, besticht durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie seine idyllische, fast kleinstädtische Atmosphäre. Ursprünglich ein Villenvorort Berlins, hat Wilhelmsruh seinen historischen Charme trotz der vielen Veränderungen der letzten hundert Jahre bewahrt. Die meist zweistöckigen Gebäude in der Nähe des alten Dorfzentrums verstärken dieses kleinstädtische Gefühl. Die 1-Zimmer-Wohnung liegt nur etwa 7 Gehminuten vom S-Bahnhof Wilhelmsruh entfernt, von wo aus die S1 nach Wannsee und die S26 nach Teltow verkehren. Von hier aus erreicht man den S+U Bahnhof Friedrichstraße in nur 17 Minuten und den S+U Bahnhof Potsdamer Platz in etwa 20 Minuten. Weitere Verkehrsknotenpunkte wie der S-Bahnhof Reinickendorf und die U-Bahnstation Residenzstraße sind ebenfalls in der Nähe. Die Buslinien verbinden Wilhelmsruh unter anderem mit dem S-Bahnhof Pankow sowie den U-Bahnstationen Residenzstraße und Kurt-Schumacher-Platz. Die Umgebung bietet reichlich Möglichkeiten zur Erholung: Der Wilhelmsruher See, der Garibalditeich, die Schönholzer Heide und das grüne Band Berlins sind alle zu Fuß erreichbar und laden zu entspannten Spaziergängen ein. Etwas weiter entfernt bieten der Schlosspark Niederschönhausen und der Bürgerpark zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Die Infrastruktur in Wilhelmsruh ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Grundschulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Ärzte- und Pflegezentrum und diverse Arztpraxen. Durch die bequeme Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist man sowohl schnell im Grünen als auch in der Berliner Innenstadt. Die S-Bahnstation Wilhelmsruh ist etwa 500 Meter entfernt und die Friedrichstraße erreicht man in circa 17 Minuten. Auch die Busverbindungen sind fußläufig schnell erreichbar. Wilhelmsruh bietet somit eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der belebten Berliner Innenstadt – ein wahrhaft lebenswerter Stadtteil von Berlin-Pankow.

Objektnummer: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 143.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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 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: 24071048D - 13158 Berlin-Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlin – Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com