

Berlin – Pankow

# Barrierefrei & unbefristet: 2-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit großer Südterrasse in Berlin-Pankow

Objektnummer: 23071011-4



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

MIETPREIS: 1.421 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

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

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 23071011-4                         |
| Wohnfläche   | ca. 68,51 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer       | 2                                  |
| Schlafzimmer | 1                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 2023                               |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 100<br>EUR (Miete) |

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 1.421 EUR                                         |
| Nebenkosten | 240 EUR                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                |
| Bauweise    | Massiv                                            |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 25.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.11.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2023          |

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie

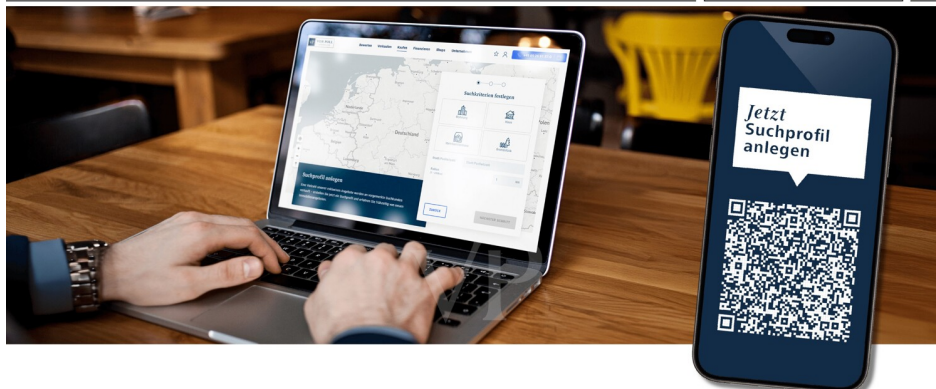


Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie



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](mailto: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](http://www.von-poll.com/berlin-pankow)

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Die Immobilie



**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

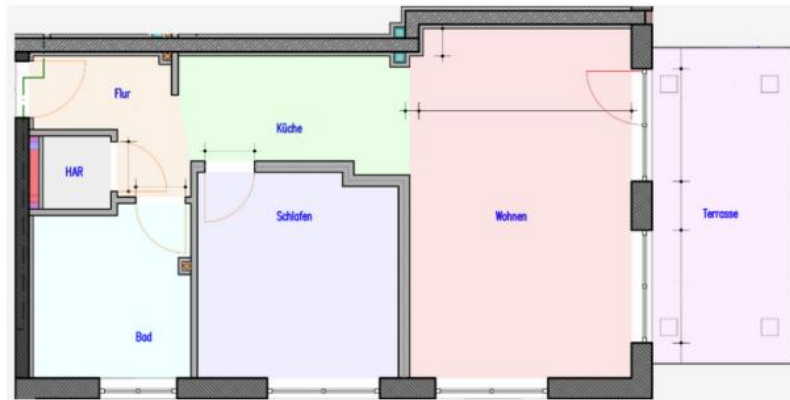
Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Grundrisse

### Anlage zum Mietvertrag Aufteilung der Wohnung Nr. 4

(Wohnfläche 68,51 qm, aufgeteilt in 60,06 qm + 50 % der Terrassenfläche)  
Vorbehaltlich geringfügiger Änderungen in der Ausführung



Ansicht Eschengraben (Abweichungen in den Zeichnungen zur Ausführung sind möglich)



Ansicht lange Rückseite (Abweichungen in den Zeichnungen zur Ausführung sind möglich)



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: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Ein erster Eindruck

Mit einer Wohnfläche von rund 68,51m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung aus dem Jahr 2023 ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Design und ruhiges Wohnen in Berlin-Pankow legen. Das Haus wurde 2023 fertiggestellt und verbindet moderne Architektur mit einem ruhigen Wohnumfeld in Pankow. Zugleich genießen Sie die Nähe zum lebendigen Prenzlauer Berg, der mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten zu den begehrtesten Vierteln der Hauptstadt zählt.

Die Wohnung überzeugt durch große, bodentiefe Fensterflächen und eine südlich ausgerichtete Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Dreifachverglaste Fenster und elektrische Außenjalousien sorgen für ein angenehmes Raumklima, optimale Lichtsteuerung und Privatsphäre.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen: Hochwertige Fliesenböden in allen Räumen und eine komfortable Fußbodenheizung schaffen eine stilvolle, behagliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, moderner Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Dank der barrierefreien Bauweise – inklusive Aufzug, schwellenloser Übergänge und breiter Türen – bietet die Wohnung komfortables Wohnen in jeder Lebensphase.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil schaffen zusätzlichen Stauraum. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Abstellbereich zur Verfügung. Die Internetgeschwindigkeit von bis zu 250 MBit/s (laut Telekom) ermöglicht flexibles Arbeiten im Homeoffice.

Diese Neubauwohnung vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage in Berlin-Pankow – ideal für alle, die urbanes Leben mit Komfort und Qualität verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser besonderen Wohnung zu überzeugen.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.lichtterrassenberlin.de](http://www.lichtterrassenberlin.de)

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung mit zwei Zimmern
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung und innerhalb aller Räume (schwollenlos, breite Türen)
- Fahrstuhl bis zur Wohnungsetage
- Große Süd-Terrasse mit Platz für Sitzgruppe und Pflanzen
- Helle Räume mit großen, bodentiefen Fenstern
- Dreischiebenverglasung und elektrische Außenjalousien für Sonnenschutz und Privatsphäre
- Moderne Fliesenböden in allen Räumen
- Angenehme Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärmeverteilung
- Moderne, offene Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, moderner Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Fahrradabstellplatz für die Hausgemeinschaft
- Laut Telekom: Internetgeschwindigkeit bis zu 250 MBit/s verfügbar

**Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow**

## Alles zum Standort

Nur 3 km bis zum Kollwitzplatz! Die Licht Terrassen befinden sich im südlichen Teil vom Stadtbezirk Pankow im Neumannkiez angrenzend zum Stadtteil Weißensee und Prenzlauer Berg. Es ist ein ruhiges Wohngebiet, das sich aus mehreren Wohngebäuden, die hauptsächlich in den 1960er Jahren erbaut wurden zusammensetzt. Die ruhige Wohngegend ist geprägt von kleinen Anwohnerstraße mit viel Baumbestand.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs. Nur 350Meter oder ca.5 Minuten Fußweg entfernt befindet sich das Neumann Forum. Dort laden Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés zum Shoppen und Verweilen ein.

In 850 Metern oder einer Busstation mit dem 250er Bus gelangen Sie zur wichtigsten Nord-Süd U-Bahn Verbindung der U2 Bahnhof Vinetastraße. Dort befindet sich auch der Anschluss zur Straßenbahn M1 und 50. Zur Prenzlauer Alle hin haben steht Ihnen der 255 Bus sowie die dortige Straßenbahn M2 zur Verfügung. Alles in allem eine sehr gute Anbindung an den weiteren öffentlichen Personennahverkehr. Auf dem Fahrrad Richtung Innenstadt erreichen Sie in 11 Minuten den Kollwitzplatz im Szenebezirk Prenzlauer Berg mit seinen unzähligen Cafés und Restaurants . Kindergärten und Schulen in der unmittelbaren Umgebung und das Kino in der Brotfabrik machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert. Alles in allem - beste städtische Lage!

Objektnummer: 23071011-4 - 13189 Berlin – Pankow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 23071011-4 - 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](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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