

Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

# Einzigartige 2-Zimmer-Jugendstilwohnung in Wilhelmsruh – Bezugsfrei und mit historischer Eleganz!

????????? ??????????: 24071046C



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 81,06 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

???????? ??????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

???????? ??????????	24071046C	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 81,06 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ???	1		
???????????			
???????????	1	????? ???????????????	2024
????? ??????????????	1910	?????????	???????
		???????????????	
		?????????	???????????

???????? ??????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	143.70 kWh/m²a
???????????????	13.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	E
????? ????????????	???????	???????????????????	
		?????????? ?? ??	1910
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

?? ?????????

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](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)



???????? ??????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

?? ?????????



???????? ??????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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)



??????? ???????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

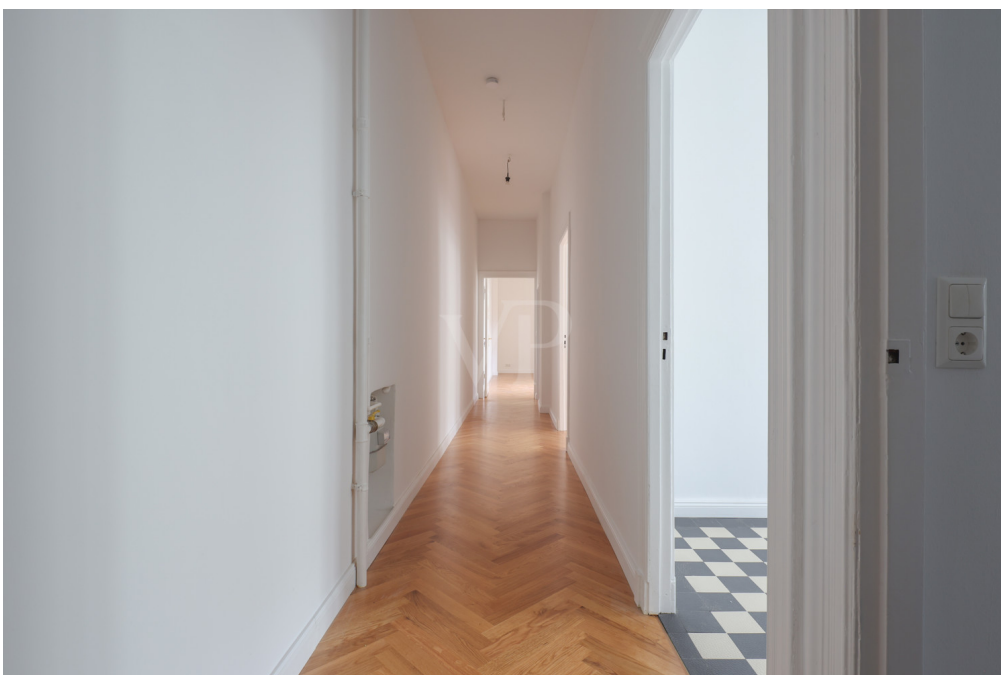
?? ????????





???????? ????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

?? ????????



??????? ???????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

?? ????????



??????? ???????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

?? ????????



??????? ???????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

?? ????????

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note 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 - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Map of Berlin districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick.

**??????? ???????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh**

## ??? ?????? ???????????

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Jugendstil-Stuckaltbaus aus dem Jahr 1910 im Berliner Stadtteil Wilhelmsruh. Die Wohnung ist bezugsfrei, wurde aufwendig und stilvoll saniert und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant, da bei Neuvermietung weder Mietspiegel noch Mietpreisbremse Anwendung finden und somit eine freie Mietpreisgestaltung möglich ist. Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge – einen vom Vorderhaus und einen weiteren vom Seitenflügel. Beim Betreten über das Vorderhaus gelangt man in eine großzügige Diele, von der aus eine restaurierte Doppelflügeltür direkt in das eindrucksvolle Berliner Zimmer mit originaler Stuckdecke führt. Ein langer Flur erschließt den hinteren Bereich der Wohnung mit einem weiteren großen Zimmer, einer praktischen Abstellkammer, der Küche sowie einem tagesbelichteten Badezimmer. Sämtliche Räume sind zum ruhigen, begrünten Innenhof hin ausgerichtet. Der sonnige Südbalkon ist von der Küche aus zugänglich und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne. Die umfassende Sanierung wurde mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail durchgeführt. Historische Elemente wie Stuckdecken, original erhaltene Türen und Altberliner Leisten wurden aufwendig restauriert. In allen Wohnräumen und Fluren wurde hochwertiges Eichen-Vollholzparkett im klassischen Einzelstab-Fischgrätmuster verlegt. Die Küche ist mit edlen Zahna-Historie-Fliesen in klassischer Schachbrettverlegung ausgestattet. Neue, vierflügelige Holzisolierfenster der Firma PAX mit verdeckt liegenden Beschlägen sorgen für zeitgemäßen Wärmeschutz bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Erscheinungsbildes. Maßgefertigte Heizkörperverkleidungen und unter Putz verlegte Leitungen tragen zu einem klaren und stilvollen Gesamtbild bei. Das tagesbelichtete Bad verfügt über moderne Sanitärinstallationen und bietet eine freundliche Atmosphäre. Die Wohnung wird über eine Gas-Etagenheizung beheizt. Die Therme wurde 2021 eingebaut. Zudem wurde die Elektroverteilung im Keller sowie innerhalb der Wohnung erneuert. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Das Gebäude selbst blickt auf eine über 100-jährige Geschichte zurück, war stets in Familienbesitz und wurde kontinuierlich gepflegt. Die restaurierte Jugendstilfassade mit schmiedeeisernen Balkongeländern, einer historischen Putzgestaltung und einem mit Granit-Kleinpflaster ausgelegten Innenhof unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses. Interessenten stehen wir für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns jetzt!

??????? ???????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

- exklusive Lage im grünen Pankower Stadtteil Wilhelmsruh
- stilvoller Stuckaltbau aus der Jugendstilzeit
- zwei Wohnungseingänge
- original historische Türen und Stuckdecken
- hochwertiges Vollholz-Eichenparkett in Fischgrätverlegung in allen Zimmern
- Zahna-Historie Fliesen in Schachbrettverlegung in der Küche
- Neue 4-Flügel Pax -Historic Holzisolierfenster (2-Fach-Isoliert mit verdeckt liegenden Beschlägen
- Kammer mit Fenster
- hochwertige Großraumfliesen im Badezimmer
- moderne Etagenheizung mit Gas-Therme (2021) und separatem Funkregler
- Heizungsleitungen verputzt
- neue Zählerschränke im Keller mit Unterverteilung in den Wohnungen
- neuer Balkon zur Südseitein den ruhigen Innenhof

??????? ????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

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 Dorfkerns verstärken dieses kleinstädtische Gefühl. Die Zwei-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.

??????? ????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 143.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



???????? ??????????: 24071046C - 13158 Berlin / Wilhelmsruh – Wilhelmsruh

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

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 ?????????? - 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)