

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Ideale Kapitalanlage fußläufig zum S+U-Bahnhof Pankow  
- direkt vermietbar**



Objekt-Nr. **OM-308336**

### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Kaul

Gemündener Str. 38  
13189 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1930	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	53,95 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1930 und verfügt über eine Wohnfläche von knapp 53 m<sup>2</sup>. Dank der Lage im dritten Stock überzeugt der Altbau mit lichtdurchfluteten Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Sie wurde zuletzt 1998 kernsaniert und bietet jetzt eine solide Basis für eine rentable Vermietung. Der S+U Bahnhof in Pankow ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet somit eine hervorragende Anbindung nach Berlin.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine effiziente Nutzung der Fläche und bietet sich ideal für Pärchen und Singles an. Die Wohnung empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, von der alle Zimmer bequem erreichbar sind. Das Wohnzimmer profitiert von großen Fenstern, die viel Tageslicht einlassen und dem Raum eine freundliche und helle Atmosphäre verleihen. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof gelegen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet durch das vorhandene Fenster zusätzliche Belüftung und Helligkeit – ein echter Mehrwert für Mieter. Die großzügige Küche bietet genügend Platz für eine Küchenzeile und einen Essbereich. Zusätzlich befindet sich hier auch der Zugang zum Balkon.

Abgerundet wird die Wohnung durch ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung stellt eine ideale Gelegenheit dar, durch wenig Renovierungsmaßnahmen den Wert der Immobilie weiter zu steigern und gut zu vermieten.

## Ausstattung

- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Küche mit Platz für Küchenzeile und Esstisch
- Zugang zum Balkon von der Küche aus
- helle Räume durch hohe Fenster
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer zum Innenhof
- Kellerraum vorhanden
- Letzte Kernsanierung: ca. 1998

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im charmanten Kissingerviertel in Berlin-Pankow, einer der gefragtesten Wohngegenden des Bezirks. Das Kissingerviertel ist bekannt für seine ruhigen, von Altbauten geprägten Straßen und die grüne Umgebung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Dieses Viertel ist besonders bei Familien, jungen Berufstätigen und Kapitalanlegern beliebt, da es eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Ruhe bietet.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants. Besonders die Kissingenstraße und die Florastraße bieten eine bunte Vielfalt an Geschäften und kulinarischen Angeboten, die das alltägliche Leben bereichern. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar, was diese Lage besonders praktisch macht. Zusätzlich, wurde gerade erst der Bau des "Pankower Tor" bekanntgegeben -

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S- und U-Bahn-Station Pankow liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen zu wichtigen Zielen in der Stadt. Mit der S-Bahn (S2) oder U-Bahn (U2) erreichen Sie den Alexanderplatz in etwa 15 Minuten, was das Stadtzentrum von Berlin leicht zugänglich macht. Den Hauptbahnhof können Sie

ebenfalls mit der S-Bahn (S2) in ca. 20 Minuten erreichen. Für das Nachtleben ist die zentrale Lage optimal, denn auch der Prenzlauer Berg mit seinen zahlreichen Bars und Clubs ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 10 Minuten erreichbar. Selbst nachts profitieren Sie von einer guten Anbindung, da Nachtbusse und Bahnen regelmäßig vom S-Bahnhof Pankow verkehren.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Der Bürgerpark Pankow sowie der Schlosspark bieten grüne Oasen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage im Freien. Gleichzeitig sind Sie durch die direkte Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz mitten im Geschehen und können die Vorzüge der Hauptstadt voll auskosten.

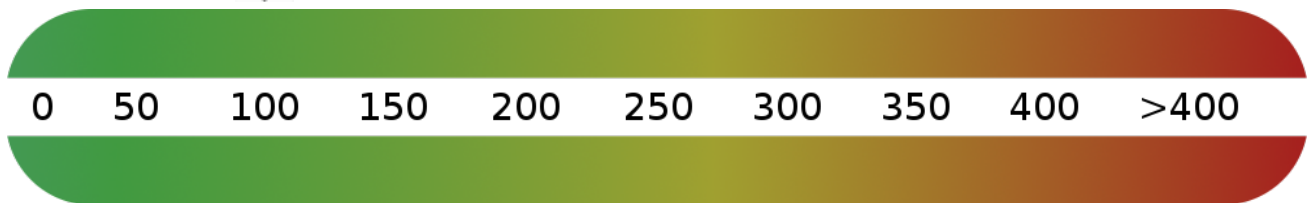
Durch die Kombination von ruhigem Wohnen im grünen Kissingerviertel und der unmittelbaren Nähe zu Berlins pulsierendem Zentrum bietet diese Lage eine außergewöhnliche Lebensqualität. Das anstehende Projekt Pankower Tor wird die Attraktivität des Viertels zusätzlich steigern und entscheidende Impulse für die städtebauliche Entwicklung setzen. Dies macht die Lage nicht nur ideal für Familien, sondern auch besonders interessant für Kapitalanleger, die von der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Pankow profitieren möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	101,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

