IMMS - Immobilien Management & Services GmbH

10777 Berlin (Schöneberg)
Fuggerstraße 45

Tel. +49.30.23632550
Fax +49.30.23632551

E-Mail: info@imms-immobilien.de
Web: www.imms-immobilien.de

Handelsregister: AG Charlottenburg
Aktenzeichen: HRB 143643 B
Sitz der Gesellschaft: Berlin (Schöneberg)
Geschäftsführung: Martin Schmidt

Steuernummer: 29/358/36578
Ust-IdNr.: DE284291893

Exposé - Objekt-Nr. 19261012

13125 Berlin (Pankow) – Pölnitzweg 73

2-Zimmer-Neubau-Wohnung – ca. 65 m²

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!





2-Zimmer-Neubau-Wohnung im tollen Neubau (Baujahr 2024), ca. 65 m² im 1. OG und großem Balkon mit Sonne am Abend. Diese moderne Wohnung ist vollständig renoviert und ist mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung sowie sehr modernen, bodentiefen ISO-Fenstern (3-fach-verglast) ausgestattet. Die Wände sind tapetenlos glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Die Böden sind mit Eiche-Massivholzdielenparkett belegt. Im Flur ist neben ausreichend Platz für eine Kommode auch ein Nische vorhanden – ideal für Haushaltsutensilien. Das innenliegende Duschbad ist sehr modern gestaltet, bietet einen wannenlosen, ebenerdigen Duschbereich mit Glasspritzschutz, Handtuchheizkörper sowie einen optimalen Stellplatz für Ihre Waschmaschine. Die Küche ist im amerikanische Stil offen im Wohnzimmer gestaltet und ist mit einer sehr modernen Einbauküche vollausgestattet. Von allen Zimmern führen die großen, bodentiefen Fenster auf den großen und herrlichen Balkon. Selbstverständlich steht Ihnen eine Video-Türsprechanlage, ein Aufzug sowie ein Kellerabteil zur Verfügung. Eine tolle, moderne und stilvolle Immobilie, sehen Sie selbst...

Lage: Pölnitzweg. Im grünen Ortsteil Berlin-Buch. Der Bucher Forst und der Schlosspark Buch laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern. Über die nahegelegene Bushaltestelle erreichen Sie den S-Bahnhof Buch. Von dort bringt Sie die S-Bahn-Linie S2 bequem in die Berliner Innenstadt.

Verfügbarkeit/Mietbeginn: frei ab 01.12.2026!

Netto-Kaltmiete:	**1.179,69 EUR**	Betr.-Nebenkosten (kalt):	177,00 EUR
Kaution:	3 x Netto-Kaltmiete	Heizung/WW:	135,00 EUR

Mietvertrag: unbefristeter Indexmietvertrag | 2 Jahre Mindestmietzeit

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR

Scout-ID:	172292826
Objekt-Nr.:	19261012

Ihr Ansprechpartner:
IMMS Immobilien Management & Services GmbH
TEAM - Vermietung | Verkauf
E-Mail: info@imms-immobilien.de
Tel: +49 30 23632550
Fax: +49 30 23632551
Web: http://www.imms-immobilien.de

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2024
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	70,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2024
Bezugsfrei ab:	frei ab 01.12.2026!
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten:	177,00 EUR
Heizkosten:	135,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Kaution oder Genossenschaftsanteile:	3 x Netto-Kaltmiete

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR

Objektbeschreibung:

2-Zimmer-Neubau-Wohnung im tollen Neubau (Baujahr 2024), ca. 65 m² im 1. OG und großem Balkon mit Sonne am Abend.

Ausstattung:

Diese moderne Wohnung ist vollständig renoviert und ist mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung sowie sehr modernen, bodentiefen ISO-Fenstern (3-fach-verglast) ausgestattet. Die Wände sind tapetenlos glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Die Böden sind mit Eiche-Massivholzdielenparkett belegt. Im Flur ist neben ausreichend Platz für eine Kommode auch ein Nische vorhanden – ideal für Haushaltsutensilien. Das innenliegende Duschbad ist sehr modern gestaltet, bietet einen wannenlosen, ebenerdigen Duschbereich mit Glasspritzschutz, Handtuchheizkörper sowie einen optimalen Stellplatz für Ihre Waschmaschine. Die Küche ist im amerikanische Stil offen im Wohnzimmer gestaltet und ist mit einer sehr modernen Einbauküche vollausgestattet. Von allen Zimmern führen die großen, bodentiefen Fenster auf den großen und herrlichen Balkon. Selbstverständlich steht Ihnen eine Video-Türsprechanlage, ein Aufzug sowie ein Kellerabteil zur Verfügung. Eine tolle, moderne und stilvolle Immobilie, sehen Sie selbst...
Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, zeigen die Bilder die Wohnung zum Zeitpunkt, bevor diese dort eingezogen waren, das war im Jahr 2021.

Lage:

Pölnitzweg. Im grünen Ortsteil Berlin-Buch. Der Bucher Forst und der Schlosspark Buch laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern. Über die nahegelegene Bushaltestelle erreichen Sie den S-Bahnhof Buch. Von dort bringt Sie die S-Bahn-Linie S2 bequem in die Berliner Innenstadt.

Sonstiges:

Mietvertrag:
unbefristeter Indexmietvertrag | 2 Jahre Mindestmietzeit



quer



Obj.-Nr. 19261012 - Wohnzimmer

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

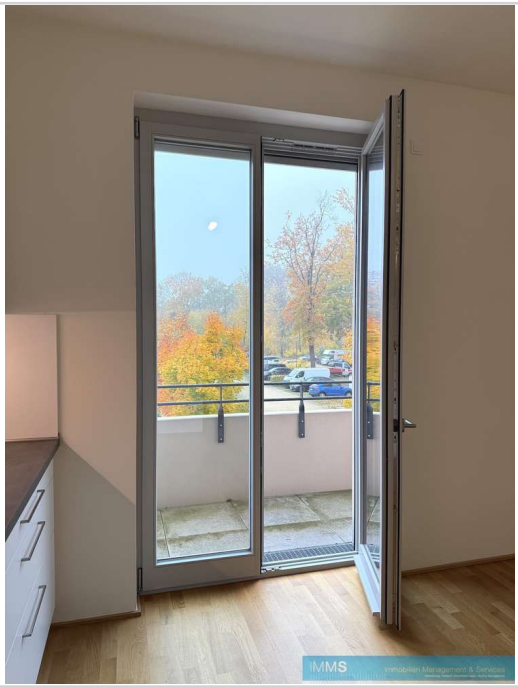
Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Wohnzimmer



Obj.-Nr. 19261012 - Wohnzimmer



Obj.-Nr. 19261012 - Küche zum



Obj.-Nr. 19261012 - Balkon Aus

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Küche



Obj.-Nr. 19261012 - Küche off



Obj.-Nr. 19261012 - Küche - K



Obj.-Nr. 19261012 - Küche - H

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Schlafzimm



Obj.-Nr. 19261012 - Schlafzimm



Obj.-Nr. 19261012 - Schlafzimm



Obj.-Nr. 19261012 - Balkon Aus

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Balkon Aus



Obj.-Nr. 19261012 - Sclafzimme



Obj.-Nr. 19261012 - Bodenbelag



Obj.-Nr. 19261012 - Küche zum

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!

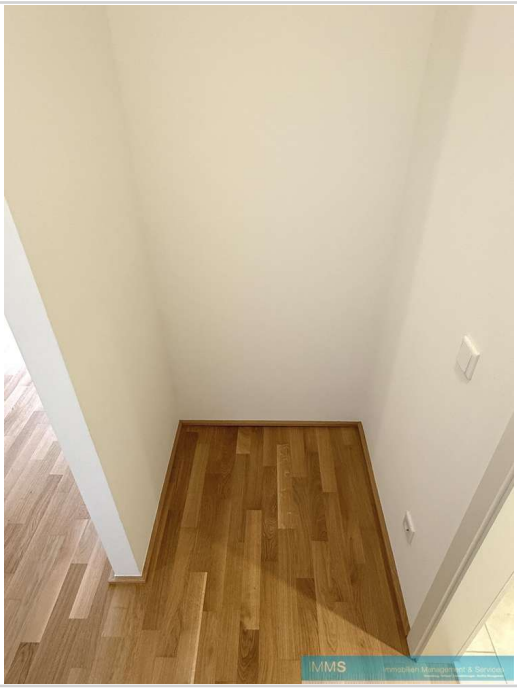


Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Flur zum B



Obj.-Nr. 19261012 - Flur Nisch



Obj.-Nr. 19261012 - Badezimmer



Obj.-Nr. 19261012 - Badezimmer

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Badezimmer



Obj.-Nr. 19261012 - Badezimmer



Obj.-Nr. 19261012 - Badezimmer



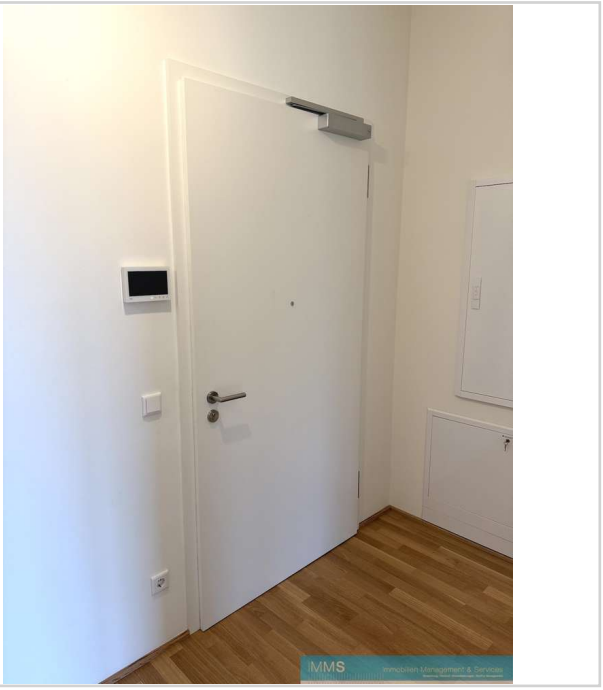
Obj.-Nr. 19261012 - Badezimmer

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

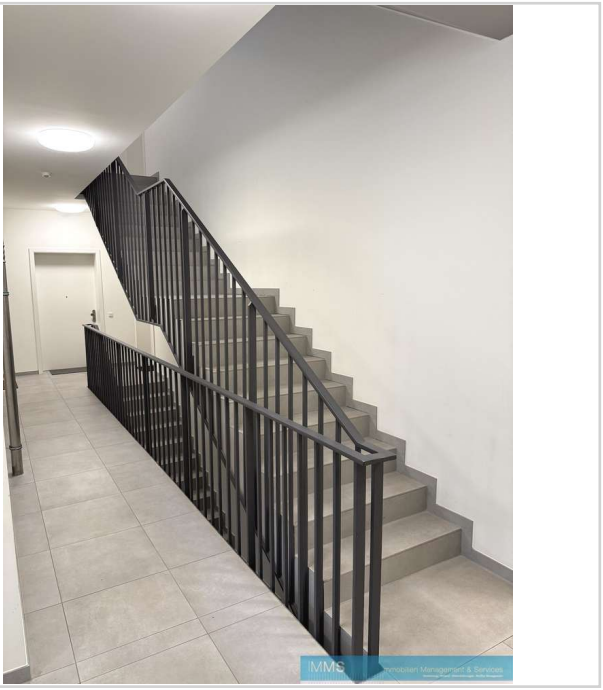
Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Flur zur W



Obj.-Nr. 19261012 - Wohnungsei



Obj.-Nr. 19261012 - Treppenhau



Obj.-Nr. 19261012 - Treppenhau

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Obj.-Nr. 19261012 - Treppenhau



Obj.-Nr. 19261012 - Objekteing



Obj.-Nr. 19261012 - Objekt Inn



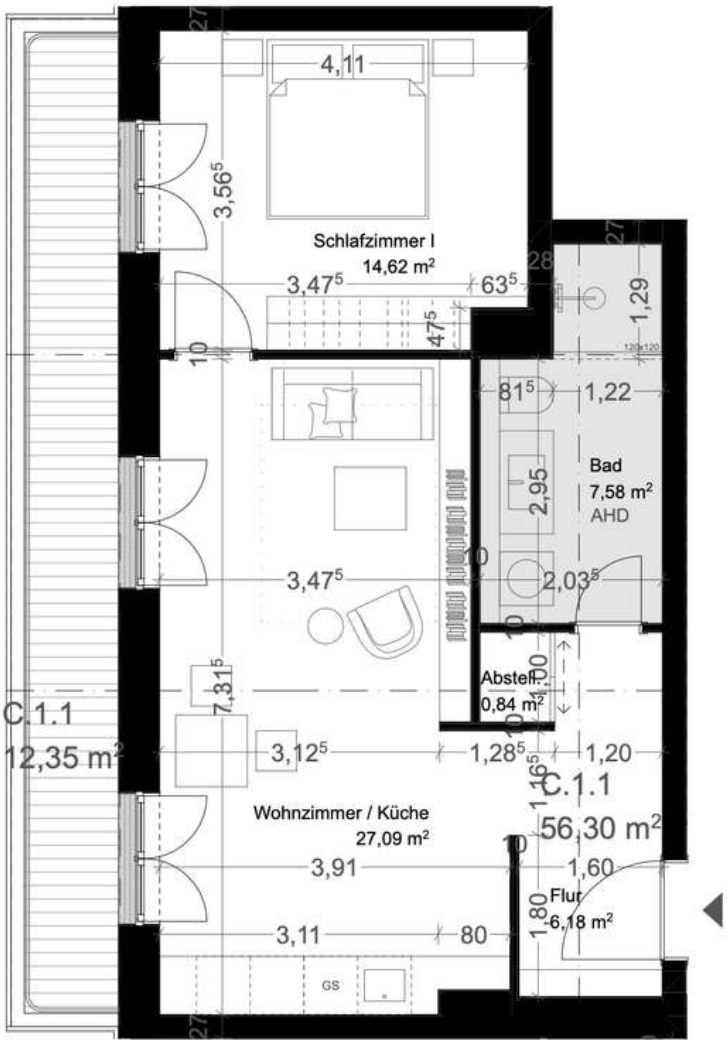
Obj.-Nr. 19261012 - Objekt Auß

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



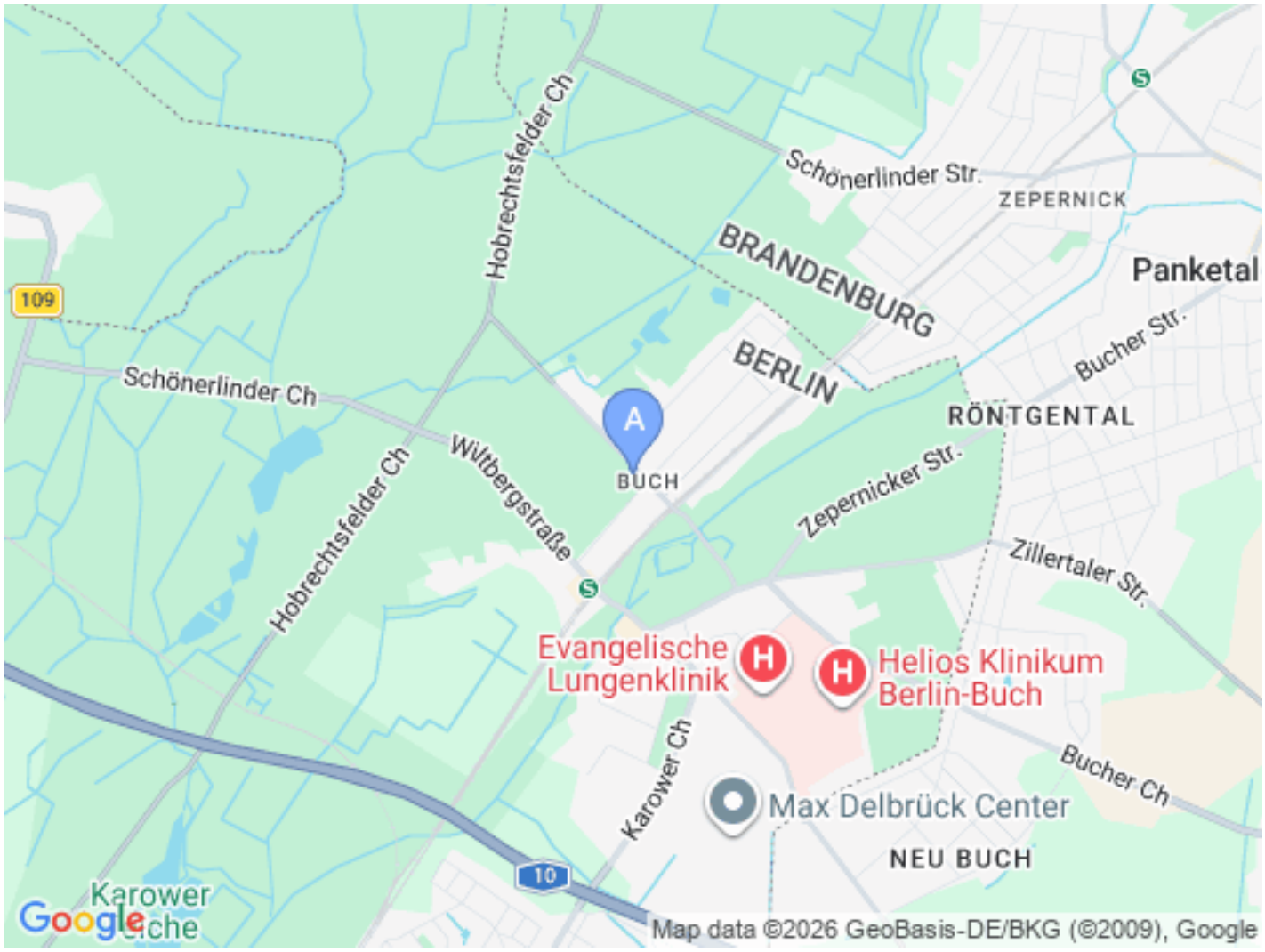
Obj.-Nr. 19261012 - Grundriss

Modernes und hochwertiges Wohnen mit großem Balkon in ruhiger Lage!



Pölnitzweg 73
13125 Berlin

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m²
Kaltmiete:	1.179,69 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.491,69 EUR



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die IMMS Immobilien Management & Services GmbH, im folgenden Makler genannt - widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Verkäuferin/ dem Verkäufer, Vermieterin/ Vermieter und Verpächterin/ Verpächter - im folgenden „Anbieter“ genannt - und die Käuferin/ der Käufer, Mieterin/ Mieter oder Pächterin/ Pächter - im folgenden „Interessent“ genannt — im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufstandes. Soweit die folgenden Regelungen sowohl Anbieter als auch Interessenten betrifft, werden sie einheitlich als „Kunden“ bezeichnet. „Auftraggeber“ ist derjenige, in dessen Namen der Makler tätig wird und der die Provision schuldet.

1. Tätigkeit des Maklers:
Die Tätigkeit des Maklers umfasst den Nachweis oder die Vermittlung zum Erwerb, Miete oder Pacht von Grundstücken, Häusern, Wohnungen, Gewerbeimmobilien und sonstigenImmobilien.

2. Anbieterangaben:
Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Anbieter oder einem vom Anbieter beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache der Interessenten, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

3. Weitergabeverbot:
Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Dem Kunden bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass durch die Weitergabe der Informationen der Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

4. Doppeltätigkeit:
Der Makler darf sowohl für den Anbieter als auch für den Interessenten tätig werden.

5. Auftraggeber:
Auftraggeber bei Vermittlung eine Kaufobjektes sind jeweils sowohl der Verkäufer als auch der Käufer. Auftraggeber bei Vermittlung eines Mietvertrages für ein Wohnobjekt ist grundsätzlich der Vermieter bzw. der Eigentümer. Interessenten können durch ausdrückliche Vereinbarung in Textform den Makler mit der Suche eines Mietobjektes beauftragen. Kommt es im Rahmen eines Suchauftrages zu einer erfolgreichen Vermittlung, ist in diesem Fall der Interessent provisionspflichtig. Auftraggeber bei Vermittlung einer Gewerbe-Immobilie ist grundsätzlich der Interessent, sofern dieser Gewerbetreibender ist, es sei denn, der Anbieter beauftragt den Makler in Textform und übernimmt in dieser Beauftragung die Provisionspflicht.

6. Maklerprovision:
Der Makler erhält vom Auftraggeber für Nachweis und/oder Vermittlung von Vertragsgelegenheiten, eine Provision in nachstehend aufgeführter Höhe:
a) bei Kaufverträgen oder wirtschaftlich ähnlichen Geschäften: Ist der Käufer Verbraucher, haben Verkäufer und Käufer jeweils 3,48 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen. Der Verkäufer schuldet die Provision dann, wenn ein Wohnung-/ Grundstückskaufvertrag auf Nachweis/Vermittlung des Maklers wirksam abgeschlossen wurde. Der Verkäufer ist mit dieser Regelung einverstanden. Die Höhe der Maklerprovision für den Käufer beträgt maximal die vereinbarte Provisionshöhe des Verkäufers. Die Maklerprovision ist für den Verkäufer fällig mit wirksamen Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Für den Käufer wird die Provision fällig, wenn der Verkäufer seiner Verpflichtung zur Zahlung der Provision nachgekommen ist und er oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt. Ist der Käufer Gewerbetreibender hat er jeweils 6,96 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen. Der Käufer schuldet die Provision nur dann, wenn ein Wohnungs-/ Grundstückskaufvertrag auf Nachweis/Vermittlung des Maklers wirksam abgeschlossen wurde. Die Provision ist mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.
b) bei Vermietung, Verpachtung, Leasing oder wirtschaftlich ähnlichen Geschäften 2,38 x Monatsnettokaltmieten inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer oder gemäß individueller Vereinbarungen. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision oder eines Aufwendungsersatzes sind von den Kunden Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu zahlen. Pro Mahnschreiben wird eine Mahngebühr i.H.v. 10,00 € fällig.

7. Abstandnahme vom Vertrag:
Nimmt der Auftraggeber trotz Nachweises oder Vermittlung durch den Makler vom Vertragsabschluss Abstand, ist er verpflichtet, den Makler in Textform zu informieren. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Makler dessen nachgewiesene Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten. Der Makler ist berechtigt, die Aufwendungen ohne Nachweis mit einer Pauschale i.H.v. 10% der vereinbarten Provision vergütet zu verlangen. Dem Auftragnehmer bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass der Aufwand nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

8. Mitteilungspflichten des Auftraggebers:
Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich in Textform über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren und die wesentlichen Inhalte des Vertrages, welche die Provisionszahlungspflicht betreffen, insbesondere das Vertragsobjekt, die Entgelthöhe und Fälligkeit des Entgeltes mitzuteilen.

9. Ersatz- und Folgegeschäfte:
Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß der oben genannten Vereinbarung besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften besteht in jedem Fall, wenn das Ersatzgeschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig ist.

10. Verjährung:
Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche der Kundin/des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

11. Haftungsbegrenzung:
Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt. Der Haftungsausschluss greift nicht ein:
• bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters des Maklers beruhen;
• soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sog. Kardinalpflicht beruht, d.h. auf einer Verletzung vertraglicher Pflichten, die die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglichen und auf deren Erfüllung der Auftraggeber daher vertraut;
• sowie für Schäden, für die eine Versicherung des Maklers besteht.

12. Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart. Dieser ist Berlin (Schöneberg).

13. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

© 2006 - 2021 IMMS Immobilien Management & Services GmbH – Berlin (Schöneberg)