

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Traumhafte Dachgeschosswohnung im Jugendstilhaus

CODE DU BIEN: 24071066



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

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071066
Surface habitable	ca. 99,95 m <sup>2</sup>
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1920

Prix d'achat	585.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

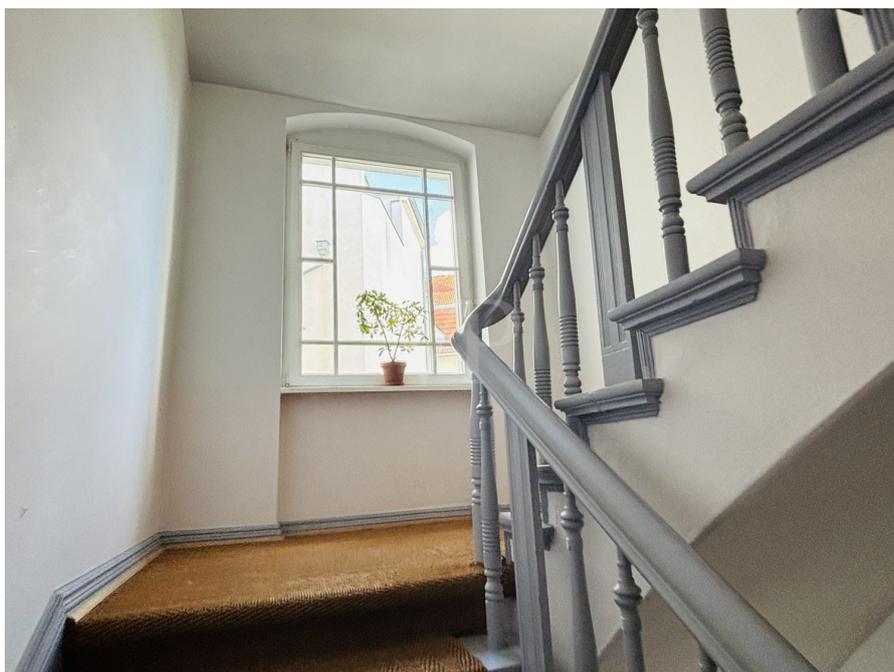
CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.06.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

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

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

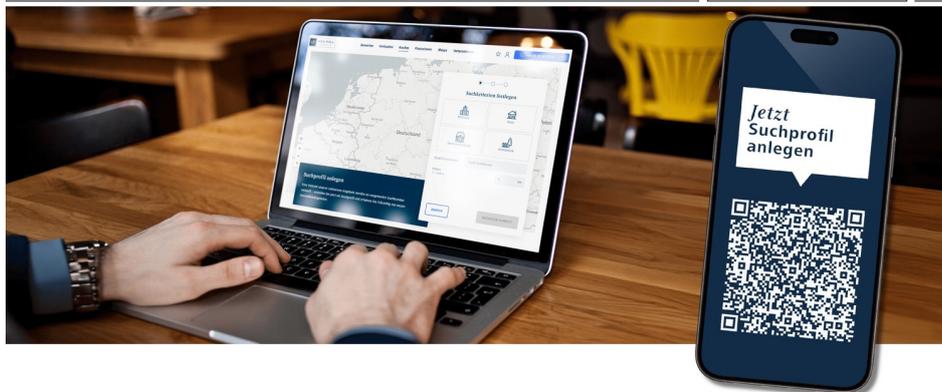
## La propriété



CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété

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)

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte 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)

**CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Une première impression

In einem 1998 umfassend modernisierten Jugendstilhaus aus dem Jahre 1920 erwartete Sie diese traumhafte, im Jahre 2000 fertiggestellte, ca. 100 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung mit lichtdurchfluteten 3 Zimmern inkl. Parkettfußböden, Deckenhöhen zwischen ca. 2,44m und ca. 3,32m, zwei Marmor-Bädern und einer südwestlich ausgerichteten Dachterrasse. Über den Flur, der mit einer Lichtkuppel ausgestattet ist, gelangen Sie durch eine Doppelflügeltür in den großen Wohn- und Essbereich mit angeschlossener, offener NOLTE Einbauküche. Mit dem Zugang zur sonnigen Dachterrasse bildet diese Seite den Lebensmittelpunkt der angebotenen Wohnung. Genießen Sie gemütliche Stunden beim gemeinsamen Kochen und lassen Sie den Abend auf der Terrasse beim Sonnenuntergang und einem Glas Wein ausklingen. Die zwei nebeneinanderliegenden Bäder bieten mit Ihren Marmorfliesen und den zu öffnenden Kuppelfenstern einen wahren Wellnessbereich. Es steht einmal ein Bad inkl. Badewanne und ein Bad mit einer Dusche zur Verfügung. Die beiden östlich ausgerichteten Zimmer dienen als Schlaf- und Arbeitsbereich und verfügen ebenfalls über Kuppelfenster. Die Eigentümergemeinschaft hat in den letzten Jahren kontinuierliche Werterhaltung des Wohnhauses betrieben, z.B. wurde der innere Hofbereich und das Müllhaus sowie teilweise der Außenanstrich der Fenster erneuert. Insgesamt erwartet Sie eine sehr gepflegte Wohnung mit individueller Grundrissgestaltung. Einziehen und Wohlfühlen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Détails des commodités

- 1998 neu errichtete Dachgeschosswohnung
- Jugendstilfassade und repräsentativer Eingangsbereich
- Gegensprechanlage
- Loftcharakter durch Deckenhöhen von ca. 2,44m bis ca. 3,32m
- Parkettfußböden / Fliesenböden
- Doppelisolierfenster / Terrassenfenster von 2008
- zahlreiche Fenster mit maßangefertigten Plissees
- NOLTE-Einbauküche mit Markengeräten (2009)
- Marmor - Wannenbad mit Kuppelfenster
- Gäste-WC mit Dusche und Kuppelfenster
- extra Waschmaschinenanschluss
- Dachterrasse
- separater Kellerraum im Nebengebäude

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Tout sur l'emplacement

Niederschönhausen ist ein Stadtteil des Bezirks Pankow und besticht durch seine grüne Umgebung und die charmante Mischung aus Villen, Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Dieses gutbürgerliche Wohngebiet im nördlichen Teil Berlins zählt zu den begehrtesten Adressen der Hauptstadt, insbesondere der exklusive Bereich Niederschönhausen. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, der Bürgerpark oder der Schlosspark von Schloss Schönhausen sowie die Schönholzer Heide machen den Bezirk besonders attraktiv – nicht nur für Familien, sondern für alle, die Natur und städtisches Leben gleichermaßen schätzen. Neben einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs bietet Pankow ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Erholungseinrichtungen sowie eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene mit Restaurants und Cafés. Die gewachsene Infrastruktur wird durch zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Ämter komplettiert. Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Pankow-Niederschönhausen hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zur Autobahn (Anschlussstelle Berliner Ring) und der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus. Die S-Bahn-Linien S1 und S2 erschließen das Zentrum und den westlichen Teil von Pankow, während die U-Bahn den südlichen Teil mit der City Ost und West verbindet. Ergänzend dazu sichern die Straßenbahnlinie M1 und die Buslinien 150 und 250 eine optimale Mobilität. Diese einzigartige Kombination aus urbanem Lebenskomfort und naturnaher Erholung macht Pankow zu einem der attraktivsten Wohnorte Berlins.

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24071066 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin - 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)