

Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

# Attraktive Kapitalanlage - großzügige Wohnung mit Terrasse in Niederschönhausen

CODE DU BIEN: 24071062



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

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

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

CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071062
Surface habitable	ca. 137 m <sup>2</sup>
Etage	5
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1905

Prix d'achat	599.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1997
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 137 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	163.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.01.2029	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## La propriété



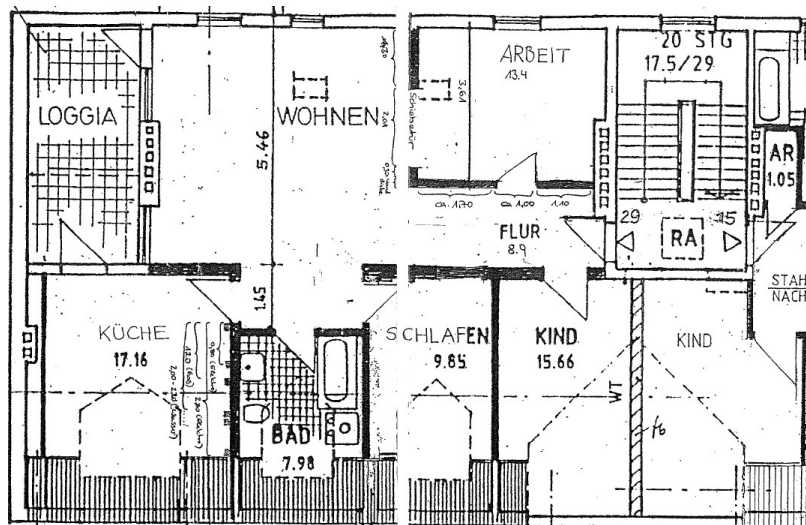
CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Une première impression

Diese prachtvolle Dachgeschosswohnung im fünften Stock eines historischen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905 verbindet Tradition und Moderne in einzigartiger Weise: Ein exklusives Zuhause auf ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Familien, Künstler und Liebhaber des Besonderen. Die Wohnanlage mit drei Eingängen wurde Mitte der 90er Jahre umfassend saniert; in dieser Zeit erfolgte auch der Ausbau der Dachetage für die zum Verkauf stehende Wohnung. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, die mit ihrem hochwertigem Holzparkett eine warme Gemütlichkeit ausstrahlen. Hohe Decken und große Fenster mit nördlicher und südlicher Ausrichtung lassen die Räume in einem hellen und freundlichen Licht erscheinen. Über einen Flur erreicht man rechter Hand ein Schlafzimmer und das Wohnzimmer, die über eine leicht herausnehmbare Schiebetür verbunden sind. Linker Hand befinden sich zwei Kinderzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein Bad sowie eine 17 m<sup>2</sup> große Küche mit hochwertiger Vollholz-Kücheneinrichtung vom renommierten Hersteller Team 7. Von Wohnzimmer und Küche aus lässt sich eine über 12 m<sup>2</sup> große teilüberdachte und von außen nicht einsehbare Terrasse zum Innenhof betreten, die zum Entspannen einlädt. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Es verfügt über eine stilvolle Marmorausstattung und ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Platz und Anschlüsse für eine Waschmaschine sind vorhanden. Eine vom Wohnzimmer zugängliche Galerie bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört auch ein Keller. Die Wohnung ist seit Jahren zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1377,00 EUR. Lassen Sie sich von Charme und Ambiente dieser exklusiven Dachgeschosswohnung verzaubern und finden Sie ein Zuhause, das Ihre kreativen Energien fördert und Ihre Persönlichkeit widerspiegelt. Fordern Sie noch heute ein Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Détails des commodités

- doppelverglaste Fenster
- Parket
- Fliesen
- Marmorfensterbänke
- Marmor-Bad mit Badewanne und Dusche
- Küche mit Küchengeräten

**CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten und grünen Viertel im Norden Berlins, genauer gesagt im Stadtteil Niederschönhausen. Der Schlosspark ist fußläufig in nur 1. Minute zu erreichen. Das direkte Umfeld bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Freizeitgestaltung. In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften, die eine breite Palette von Produkten anbieten. Auch Ärzte und Apotheken sind in der Nähe, sodass die medizinische Versorgung gewährleistet ist. Für die Erholung und Entspannung gibt es in der Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Spielplätze für Kinder sind ebenfalls vorhanden und bieten eine gute Gelegenheit für Familien, Zeit im Freien zu verbringen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. In der Nähe befinden sich verschiedene Haltestellen von Bus (250, 150, N50) und Tram (50, M1), die eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Berlins ermöglichen. Auch die Anbindung an das S-Bahn-Netz (S-Pankow-Heinersdorf S2, S8) ist gegeben, sodass man flexibel und ohne Auto unterwegs sein kann. Mit dem Auto sind Sie gut an das Berliner Straßen- und Autobahnnetz angebunden, sodass man schnell und bequem in andere Teile der Stadt oder ins Umland gelangen kann. Abschließend lässt sich sagen, dass die Immobilie in einer attraktiven Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung liegt. Es ist ein idealer Ort, um das pulsierende Leben der Hauptstadt zu genießen und gleichzeitig eine Oase der Ruhe zu finden.

CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 163.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – 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)