

Berlin / Pankow – Niederschönhausen

# Familienfreundliches Haus mit 230 m<sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche an der Schönholzer Heide

????????? ??????????: 24071030



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

???? ??????: 990.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 429 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071030	????? ???????	990.000 EUR
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	??????????	?????????
???????????????? ???	6	????????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2003	??????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????		

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	100.90 kWh/m²a
???????????????	16.05.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

Das angebotene, sehr gepflegte Architektenhaus aus dem Jahr 2003 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer weiteren Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> viel Platz und Raum für Ihre Entfaltung. Das Haus steht in hervorragender Lage von Berlin-Niederschönhausen auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 429 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal für große Familien. Die exponierte Lage an der Schönholzer Heide verspricht ein ruhiges und naturverbundenes Wohnen. Besonders hervorzuheben ist die solide und hochwertige Bauausführung des Hauses, die Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, der eingebaute Kamin im Wohnzimmer, das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, das Gäste-WC im Erdgeschoss sowie die komplette Unterkellerung des Hauses. Ein besonderes Highlight ist das, mit zwei Zimmern und einem Duschbad, ausgebaute Dachgeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus verfügt über viele Extras wie einen Erkerbereich im Wohnzimmer, extra Dämmung, einer Sonnenmarkise sowie einer neuen Sicherheitstür. Über einen geräumigen Eingangsbereich gelangen Sie in den mit über 40 m<sup>2</sup> riesigen Wohnbereich, der Platz für eine gemütliche Sitzecke, einen Essbereich mit Erker und den Zugang zur großen Terrasse und den Garten bietet. Die geschützte Sonnenterrasse mit Süd-West-Ausrichtung, bietet den Bewohnern einen herrlichen Ausblick in die grüne Umgebung. Ein 2012 eingebauter Kamin sorgt für Behaglichkeit in den kühleren Jahreszeiten. Die Tageslichtküche mit Mittelinsel und großer Einbauküche ist direkt am Wohnbereich angeschlossen. Ein Gäste-WC rundet die Erdgeschossebene ab. Über eine geschlossene Treppe ist das Obergeschoss erreichbar. Dort warten insgesamt 4 Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken auf. Die offene Treppe führt weiter in das ausgebaute Dachgeschoss mit 2 Zimmern, einem Duschbad und dem Raum für die Therme. Der Keller in abgedichteter Ausführung (weiße Wanne) bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Arbeit oder Fitness sowie den Technikraum inkl. Waschmaschinenanschlüssen Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Platz für eine Familie und besticht durch seine ruhige Lage und die hochwertige Ausstattung. Mit insgesamt 7 Zimmern, zwei Terrassen, der Vollunterkellerung und dem ausgebauten Dachgeschoss ist das Haus ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind. Zusätzlich steht ein abschließbarer Spielplatz gegenüber des Grundstückes mit Tischtennisplatte, Klettergerüst und einem Basketballkorb zur alleinigen Nutzung der anliegenden Eigentümer auf der anderen Straßenseite zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und kontaktieren Sie uns.

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

- großes, massives Architektenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss  
inkl. zwei Zimmern und Duschbad
- exponierte Lage an der Schönholzer Heide
- große Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung / kleine Terrasse mit West-Ausrichtung
- hochwertige Bauausführung
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss,
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- extra Dämmung / Dachkastenverkleidung mit eloxierten Blechen (2019)
- Vollunterkellerung mit "weißer" Wanne inkl. großer Hauswirtschaftsraum inkl.  
Waschmaschinenanschluss
- elektrische Jalousien im Erdgeschoss und manuelle im Ober- und Dachgeschoss
- Sonnenmarkise (2008)
- hochwertiger Carport mit extra Abstellbereich
- zwei Außenwasserhähne inkl. extra Zähler / zusätzlicher Gartenbrunnen
- anteiliger Spielplatz der Eigentümergemeinschaft

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

Niederschönhausen, ein Stadtteil von Berlin-Pankow, gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie die Schönholzer Heide, die Zingerwiesen, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Neben Läden des täglichen Bedarfs bietet Pankow auch zahlreiche Sport- und Erholungseinrichtungen, Restaurants und Cafés. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, diverse Ämter runden das Angebot der gewachsenen Infrastruktur ab. Obwohl Pankow Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring. Mit der Straßenbahnlinie M 1, die fußläufig in 10 Minuten und der in 60 Metern erreichbare 155er BUS haben Sie eine direkte Anbindung zum S- und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Über die S-Bahn erschlossen werden das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und City West. Weitere diverse Straßenbahnlinien und Buslinien ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

???????? ??????????: 24071030 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

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

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)