

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Familienglück in bester Lage von Pankow- Niederschönhausen

????????? ??????????: 25071013



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

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 93 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 288 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071013	????? ???????	625.000 EUR
?????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
??????????	4		
????????????? ???	3		
?????????????		????? ????????????????	2016
?????????????	1	??????????	???????
????? ??????????????	2000	?????????????????	
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.04.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2000

???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ????????





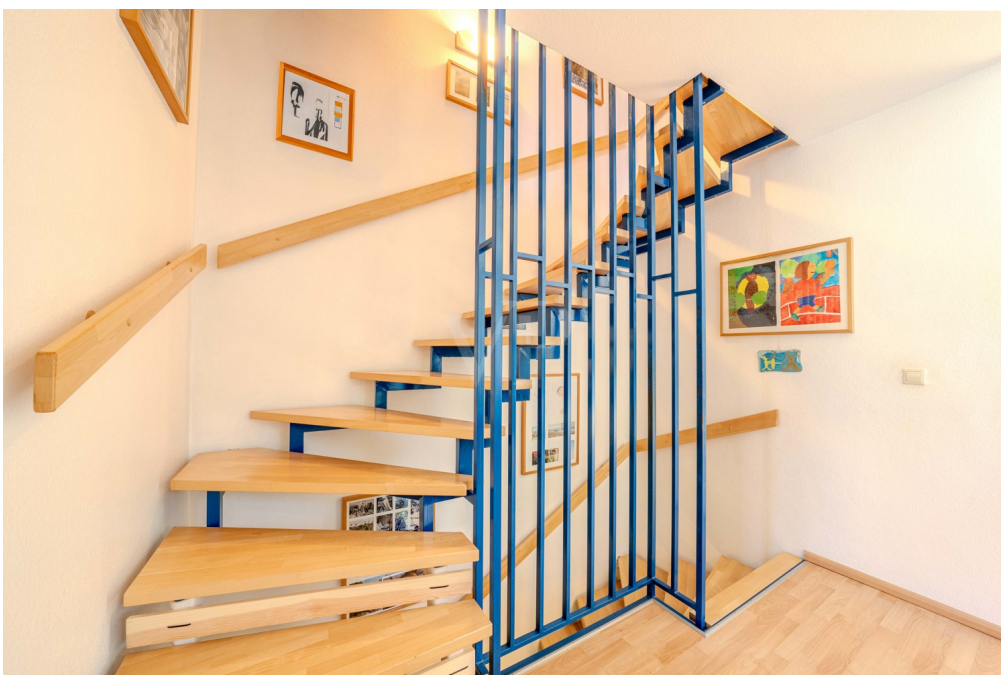
???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die im Jahr 2000 erbaut und seitdem kontinuierlich modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Lage und bietet eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> auf einem ca. 288 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Doppelhaushälfte ist in massiver Bauweise errichtet und zeichnet sich durch ihr familienfreundliches Wohnkonzept aus. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, und bietet somit ausreichend Platz für Familien. Der Wohnbereich wurde mit einem gemütlichen Ambiente gestaltet und überzeugt durch eine offene Küche, die nahtlos in das Wohn- und Esszimmer übergeht und eine einladende Atmosphäre schafft. Eine separate Gästetoilette ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Besonders hervorzuheben ist der beheizte Vollkeller mit Wohncharakter, der zusätzlichen Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt stehen somit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Der Keller wurde 2016 ausgebaut, um eine optimale Nutzung sicherzustellen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet allen Komfort, wie eine Fußbodenheizung, die für warme Füße sorgt. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus und wird regelmäßig gewartet, um einen effizienten Betrieb zu gewährleisten. In den Jahren 2016 bis 2017 wurden diverse Modernisierungen durchgeführt, um das Haus in einem hervorragenden Zustand zu erhalten. Dazu zählen der bereits erwähnte Kellerausbau, der Fassadenanstrich im Jahr 2017 sowie die Instandhaltung der Dachkästen durch Anschleifen und Beschichten. Regelmäßige Malerarbeiten und Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage tragen ebenfalls zur Werterhaltung bei. Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit, ein gepflegtes Zuhause in einer attraktiven und gut angebundenen Lage zu erwerben. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum. Der Außenbereich besticht durch die gelungene Kombination aus Gartenfläche und Terrassenbereich, was zum Entspannen und Verweilen einlädt. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Überzeugen Sie sich persönlich von dieser ansprechenden Immobilie, die Komfort und Funktionalität in einer sehr guten Lage verbindet.



???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Sehr gute Lage  
Massive Bauweise  
Familienfreundlich  
Vier Zimmer  
beheizter Vollkeller mit Wohncharakter  
Sehr gepflegte Immobilie  
132m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
gemütliches Wohnambiente  
offene Küche  
Gästetoilette  
Garage  
Diverse Modernisierungen  
2016 Kellerausbau  
2017 Fassadenanstrich  
2017 Dachkasten angeschliffen und beschichtet  
regelmäßige Malerarbeiten und Wartungsarbeiten Heizungsanlage

???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Berliner Stadtteil Niederschönhausen im Bezirk Pankow. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gepflegten Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Straßenbahnhaltestellen gewährleistet, sodass das Berliner Stadtzentrum und andere Stadtteile bequem erreichbar sind. In der unmittelbaren Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. Zudem gibt es in der Nähe Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Infrastruktur des Viertels ist gut entwickelt, und die Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Schlosspark Niederschönhausen bietet zusätzliche Lebensqualität. Die Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Umfeld macht diese Wohnlage besonders begehrt.

???????? ??????????: 25071013 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 25071013 - 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)