

Berlin / Pankow – Niederschönhausen

# Charmantes Reihemittelhaus - der Schlosspark zum Greifen nah

????????? ??????????: 25071014



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

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 81 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 174 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071014	????? ???????	625.000 EUR
????????????	ca. 81 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????	?????????	???????
?????????	4	??????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	3	??????????????	????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????
????????????	1		
????? ??????????????	1957		

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	187.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1957

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



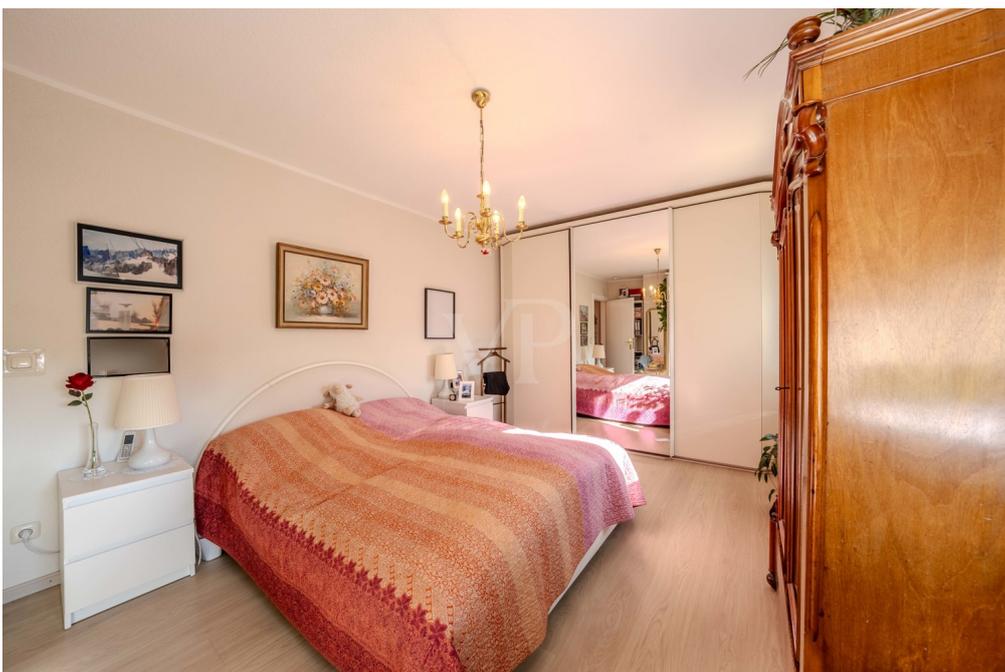
???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25071014 - 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)

**Capital**

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler GÜLTIG BIS: 11/25

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Reihenmittelhaus, welches sich in einer der begehrtesten Gegenden in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark befindet. Diese charmante Immobilie besticht durch ihre massive Bauweise und bietet auf einer Grundstücksfläche mit ideeller Teilung eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Raumnutzung. Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet das Haus vier großzügige Zimmer, die auf einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 146m<sup>2</sup> verteilt sind. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das durch die großen Fensterfronten zum Verweilen einlädt und einen schönen Blick in den gemütlichen Garten bietet. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet genug Platz für eine gemütliche Essecke. Ein Gäste-WC auf dieser Etage rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Die oberen Geschosse beherbergen die privaten Rückzugsorte. Im ersten Obergeschoss finden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die durch die gut geschnittenen Grundrisse vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Auf dieser Etage befindet sich auch das Badezimmer, das mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet ist und somit für jeden Anspruch das Passende bereithält. Das ausgebaute Dachgeschoss wurde zu einem gemütlichen weiteren Zimmer gestaltet, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Diese flexible Nutzung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und passt sich den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner optimal an. Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist der vollunterkellerte Bereich, der zusätzliche Nutzfläche bietet. Hier lassen sich bequem Lagerräume einrichten oder Platz für eine Waschküche schaffen. Der kinderfreundliche Garten der sich auch vom Keller aus betreten lässt bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit im Freien und ist bestens geeignet für gesellige Stunden im Freien oder entspannende Momente nach einem langen Arbeitstag. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist ihre exzellente Lage. Die Nähe zum Schlosspark, der in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist, bietet eine hervorragende Möglichkeit für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der direkten Umgebung vorhanden und sorgen für eine optimale Infrastruktur.

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

Reihenmittelhaus  
Charmante Ambiente  
Massive Bauweise  
Vier Zimmer  
Grundstück mit Ideeller Teilung  
Top Lage Nahe am Schlosspark  
Schöner gemütlicher Garten  
Voll unterkellert  
2001 Heizung erneuert  
2001 - 2005 komplette Sanierung (Dach, Fenster, Leitungen, Sanitär, Böden, Kamin)

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

Das Haus liegt am inneren Schlossgarten des Schlosses Schönhausen. Die Straße ist eine ruhige Sackgasse, weil sie für den Durchgangsverkehr gesperrt ist. Diese Gegend ist geprägt durch Villenbebauung aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert. Das grüne Umfeld ist reines Wohngebiet. Trotzdem ist die Infrastruktur hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sind fußläufig zu erreichen. Insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorzuheben. So ist der S- und U-Bahnhof Pankow in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar oder in wenigen Stationen mit Bus oder Straßenbahn. Die Autobahnauffahrt zum Berliner Ring ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Niederschönhausen gehört zum Stadtbezirk Pankow und ist eine der begehrtesten Wohnlagen in Berlin. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, der Bürgerpark, der Schlosspark und die Schönholzer Heide machen das Viertel ebenso attraktiv wie die hervorragende Infrastruktur und Nähe zum Berliner Zentrum.

???????? ??????????: 25071014 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 187.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 25071014 - 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)