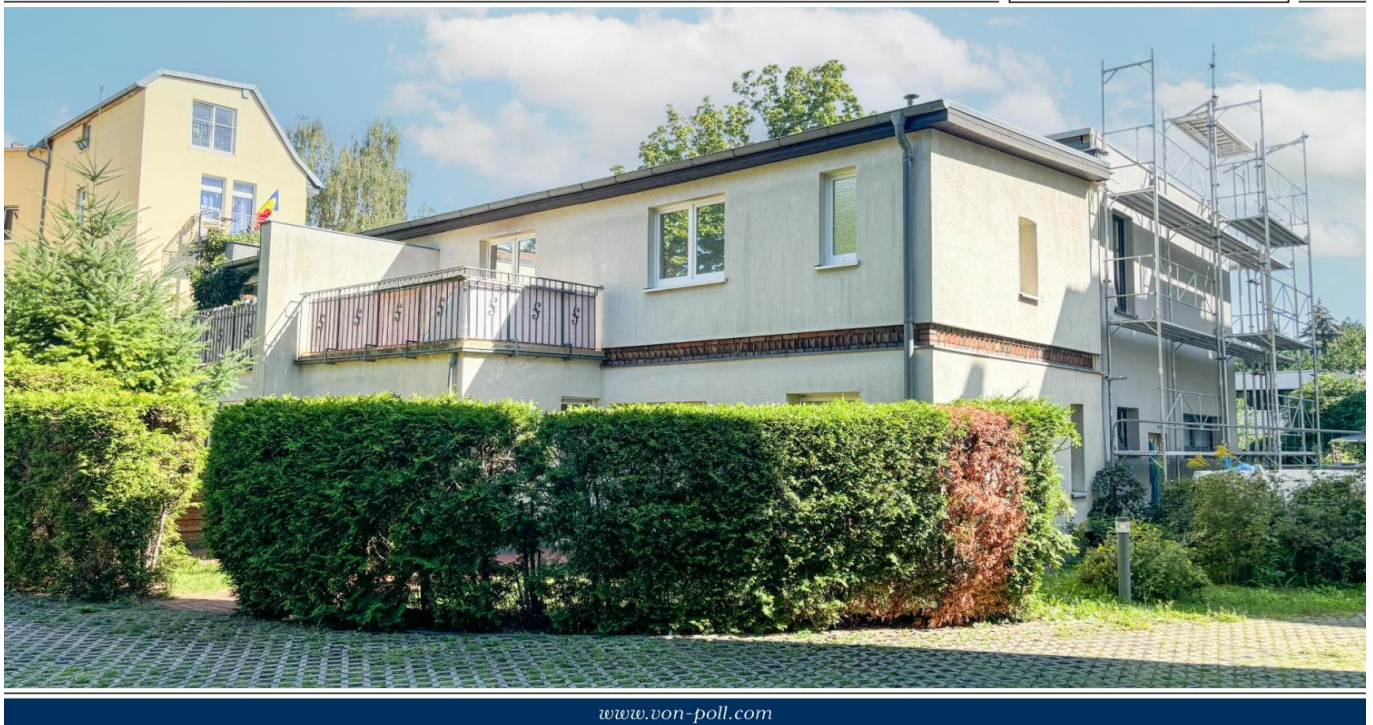


Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Charmantes Stadthaus mit Garten und Balkon in grüner Lage von Niederschönhausen

CODICE OGGETTO: 24071056



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 286 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24071056              |
| Superficie netta    | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo        |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1998                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 499.000 EUR   |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone              |

CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia       | 119.80 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.08.2028                          | Classe di efficienza energetica | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 |                                 |                                     |

CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Stadthaus in der begehrten und ruhigen Wohngegend von Niederschönhausen. Dieses 1998 erbaute Haus bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 286 m<sup>2</sup> eine ideale Kombination aus Komfort, Modernität und naturnaher Lage. Die Immobilie besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, hochwertige Ausstattung sowie eine hervorragende Aufteilung, die perfekt auf die Bedürfnisse von Paaren oder kleinen Familien zugeschnitten ist. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine einladende Diele, die direkt in den Wohnbereich führt. Der großzügige Wohnraum im Erdgeschoss ist mit schönem Echtholzparkett ausgestattet und wird von großen Fenstern erhellt, die gleichzeitig den Blick auf die Terrasse und den Garten freigeben. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und dem Alltag entfliehen. Die Küche, ebenfalls im Erdgeschoss gelegen, bietet durch ihre praktische Einbauküche und die großzügige Gestaltung viel Platz für kulinarische Entfaltungen. Ein Abstellraum auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Stauraum. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie ein weiteres helles Zimmer erwartet, das als Schlaf- oder Arbeitsraum genutzt werden kann. Besonders hervorzuheben ist das Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick in den Garten bietet und Platz für entspannte Momente an der frischen Luft. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab und bietet Ihnen eine kleine Wohlfühloase. Die gesamte Ausstattung des Hauses zeugt von hoher Qualität und Liebe zum Detail. Die Isolierglasfenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung und eine ruhige Atmosphäre im Haus. Im Keller finden Sie weitere Stau- und Lagermöglichkeiten, und ein eigener Stellplatz direkt am Haus erspart Ihnen die Parkplatzsuche. Der gepflegte Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden ein, während die Terrasse der perfekte Ort für ein Frühstück im Freien ist. Dieses Stadthaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Rückzugsort in einer der grünsten Ecken Berlins. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot verzaubern.

**CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- Echtholzparkett
- Isoglasfenster
- Garten
- Keller
- Stellplatz
- Balkon
- Einbauküche
- Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne

**CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden von Niederschönhausen im Berliner Bezirk Pankow. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die malerischen Zingerwiesen und der Wilhelmsruher See, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und liebevoll gepflegte Gärten aus, was dieser Wohngegend ihren besonderen Charakter und eine familiäre Atmosphäre verleiht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. Die Buslinie 155 bringt Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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.

**CODICE OGGETTO: 24071056 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlino - 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)