

**Berlin - Niederschönhausen**

# **Kleine Stadtvilla mit Erdwärmetechnik am Naturschutzgebiet**

**Objektnummer: 25071055W**



**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 493 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25071055W              |
| Wohnfläche   | ca. 107 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 1                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2005                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport            |

|             |                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 699.000 EUR                                                              |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price |
| Bauweise    | Massiv                                                                   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                    |

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergie-verbrauch        | 29.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2034      | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2007          |

Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Die Immobilie



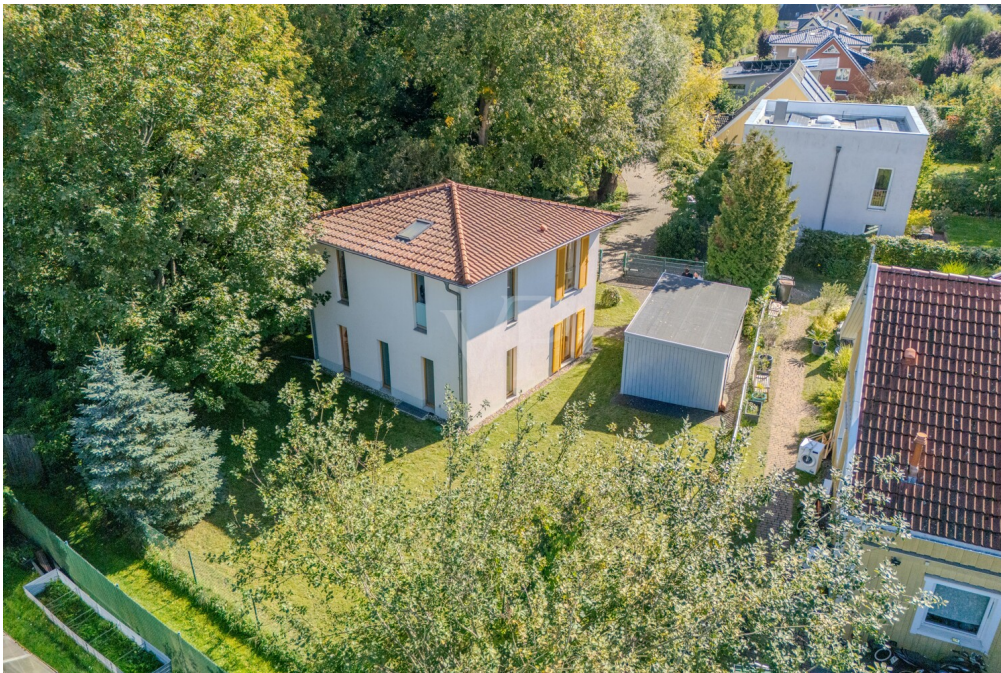
**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2005 präsentiert sich als gepflegte und energieeffiziente Gelegenheit für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, zeitgemäße Ausstattung und eine hervorragende Lage legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 493 m<sup>2</sup> bietet diese Stadtvilla direkt an den Zingerviesen einen attraktiven Lebensmittelpunkt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Als Niedrigenergiehaus punktet dieses Wohnobjekt mit zukunftsweisender Erdwärmetechnik. Neben einer effizienten Energieversorgung sorgt die Kombination aus Erdwärme und Fußbodenheizung für nachhaltig niedrige Betriebskosten. Der pflegeleichte Garten, welcher eine automatische Bewässerungsanlage bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen sowie Platz zum Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein optional nutzbarer Wohnbereich, der flexibel beispielsweise als Büro, Gäste- oder Hobbyraum gestaltet werden kann. Dieser bietet auch die Möglichkeit einer Aufteilung in zwei Zimmer. Direkt angrenzend befindet sich die moderne Einbauküche, die alle Anforderungen an zeitgemäßes Kochen erfüllt. Die offene Gestaltung sorgt für eine einladende Atmosphäre und fördert das Miteinander im Alltag. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-Duschbad mit bodentiefen Fenster für ausreichend Tageslicht und direkten Zugang zum Garten. Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Wohnraum, der als Wohnzimmer genutzt wird und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Angrenzend finden Sie das Schlafzimmer, das durch seine angenehme Größe ausreichend Rückzugsmöglichkeiten schafft. Der Ankleidebereich und das Badezimmer komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Entscheiden Sie sich für dieses schmucke Stadthaus, setzen Sie auf eine beständige Immobilie in herausragender Lage und moderner Energietechnik. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um das besondere Wohngefühl selbst zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Ausstattung und Details**

Massive Bauweise in Kalksandstein  
Verbundsicherheitsglas  
Herausragende Lage an den Zingerwiesen  
Niedrigenergiehaus mit Geothermie - Wärmepumpe  
Erdgeschoss mit einem optionalen Wohnbereich und der Küche  
Obergeschoss auch großer Wohnbereich und Schlafzimmer  
Stadtvilla  
Fußbodenheizung  
begehbarer Kleiderschrank  
Einbauküche  
Alarmanlage  
automatisches Einfahrtstor  
automatisierte Gartenbewässerung  
Top gepflegter Zustand  
Ideal für Paare oder kleine Familie  
Pflegeleichter Garten  
Sackgasse

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Alles zum Standort

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Dieses Architektenhaus befindet sich unmittelbar an einem ausgewiesenen Naturschutzgebiet, was die Lebensqualität erhöht. Ausgedehnte Grünflächen wie die nahen Zingerviesen die Schönholzer Heide, 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. 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 wenigen Minuten erreichbar ist und den 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.

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ulf Sobeck**

---

**Florastraße 1, 13187 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**

**E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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