

Berlin - Niederschönhausen

# Charmante und lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Süd-West Balkon - sofort bezugsfrei!

Objektnummer: 26071013



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

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

**Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26071013
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1909

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Etagenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>135.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>20.01.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1909</b>

Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Die Immobilie



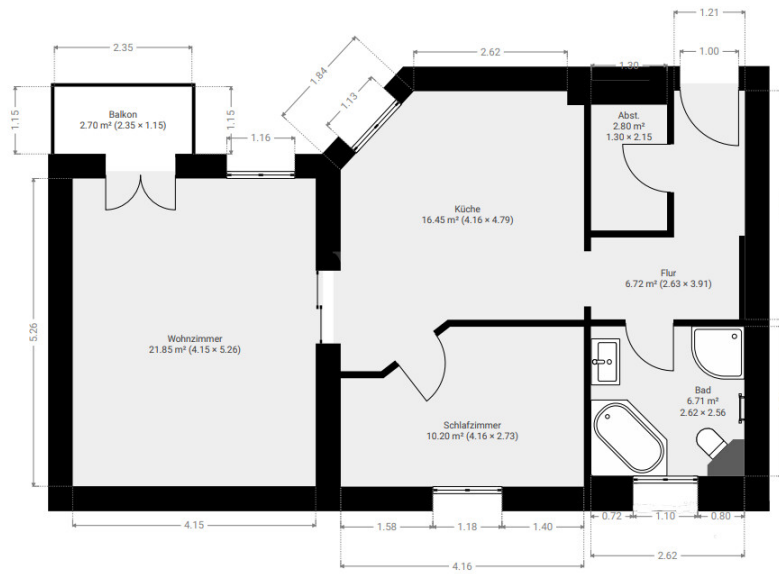
Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen

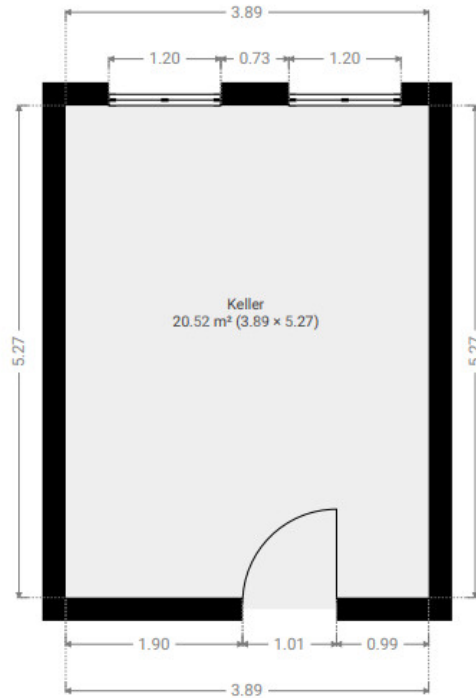
## Die Immobilie



Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> befindet sich in einem charakteristischen Altbau aus dem Jahr 1909 und verbindet den besonderen Charme vergangener Tage mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren mehrfach umfassend modernisiert, sodass Sie hier auf eine gelungene Kombination aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort treffen. Die Wohnung ist sofort verfügbar und bezugsfrei!

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Das Tageslichtbad mit separater Dusche und Badewanne sorgt für eine Wohlfühlatmosphäre und der Abstellraum komplettiert das Platzangebot. Altbauflair und hohe Decken schaffen zusätzlich ein großzügiges Raumgefühl. Der gepflegte Zustand der Immobilie ist das Resultat kontinuierlicher Instandhaltung und wiederkehrender Modernisierungen: So wurde die Wohnung selbst im Jahr 2002 kernsaniert, einschließlich der Erneuerung der Elektrik.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch Details wie den Parkettboden, der den Wohnräumen eine besondere Note verleiht. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und unterstreicht das besondere Ambiente. Für zusätzlichen Komfort sorgt die 2023 erneuerte Gasetagenheizung, die effiziente Wärmeversorgung garantiert. Die Ausstattungsqualität entspricht einem guten Normalstandard und bietet alles, was für zeitgemäßes Wohnen erforderlich ist.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Sie Ihren Tag bei einem Kaffee beginnen oder den Feierabend genießen. Zum weiteren Raumangebot zählt ein großer Keller, der Ihnen großzügige Abstellmöglichkeiten bietet.

Das gesamte Haus wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert: 2010 erfolgten eine umfassende Sanierung von Dach, Treppenhaus, Fassade und Innenhof. Zuletzt fand in 2025 die Erneuerung der Gartenbereiche statt, sodass auch das Umfeld stets in einem gepflegten Zustand bleibt.

Die charismatische Wohnung vereint viele Qualitäten, die heutige Wohnungssuchende schätzen: modernes Wohnen im gepflegten Altbau, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage mit bester Infrastruktur. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Ausstattung und Details**

- **Altbauflair**
- **Charmante Wohnung**
- **hell und freundlich**
- **Parkettboden**
- **Kamin**
- **Balkon**
- **großer Keller**
- **gute Einkaufsmöglichkeiten**
- **super Anbindung in die Stadt**
- **diverse Modernisierungen der Wohnung und des Hauses**
- **2002 Wohnung saniert inklusive Elektrik**
- **2010 Dachsanierung Treppenhaus Fassade Innenhof**
- **2023 Gasetagenheizung erneuert**
- **2025 Gartenbereiche erneuert**

**Objektnummer: 26071013 - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Berliner Bezirk Pankow, im grünen und gewachsenen Ortsteil Niederschönhausen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und viel Grün, was zu einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Wohnatmosphäre beiträgt.

Nur wenige Minuten entfernt laden die Schönholzer Heide, der Bürgerpark Pankow sowie der weitläufige Schlosspark Schönhausen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Diese Naherholungsgebiete unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standorts und machen ihn besonders attraktiv für Familien sowie Ruhesuchende.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Verschiedene Tram- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten. Auch die S-Bahn Berlin ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine komfortable Mobilität innerhalb der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Zudem bietet der nahegelegene Stadtteil Prenzlauer Berg ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Boutiquen sowie eine lebendige Gastronomieszene.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen und einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung – eine gefragte Wohnlage im Norden Berlins.

**Objektnummer: 26071013 - 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: 26071013 - 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)**