

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Wohntraum in Niederschönhausen - Familienfreundliches Einfamilienhaus

Objektnummer: 26071039



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 411 m²

Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

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

Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26071039	Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnfläche	ca. 114 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 64 m²
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	102.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie



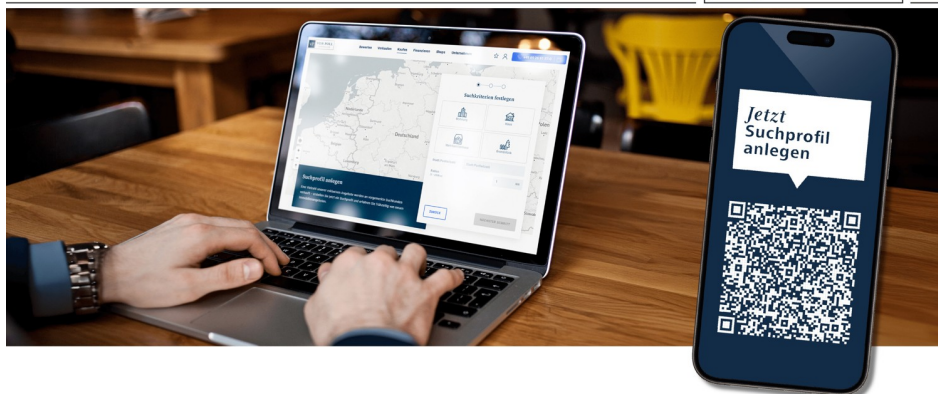
Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Die Immobilie



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchste Note 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: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Das familienfreundliche, sehr gepflegte Einfamilienhaus mit verklinkerter Fassade lässt Familienherzen höher schlagen. Tauchen Sie in Ihre eigene Wohlfühloase auf ca. 116 m² Wohnfläche und über 40 m² hochwertige Nutzfläche im Kellerbereich und genießen Sie die Berliner Sonnenstunden auf Ihrer eigenen traumhaften Sonnenwiese mit süd-westlicher Gartenausrichtung in einer ruhigen Anwohnerstraße in Berlin-Niederschönhausen.

Dieses sehr gepflegte und hochwertige Einfamilienhaus wurde im Jahre 2001 in massiver Bauweise errichtet und im Jahre 2002 fertiggestellt. Die Wohnfläche beträgt ca. 116m² und verteilt sich auf 4 Zimmer. Vom Dielenbereich im Erdgeschoss gelangt man in den sehr großzügigen und offenen Wohnbereich mit offener Küche, einem Erker zum Garten und dem Terrassenzugang. Das Gäste-WC inkl. Dusche ist vom Flur aus bequem zu erreichen.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und präsentiert sich ebenso hell mit drei weiteren Zimmern und dem Tageslichtbad inkl. Eckbadewanne und extra Dusche.

Der hochwertige Kellerbereich mit zwei großen, als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer nutzbaren Räumen, erweitert die vorhandene Wohnfläche. Der gesamte Keller ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein kleines Gartenhaus und ein Carport in Verbindung mit einem kleinen Abstellbereich bilden den Abschluss des rundum attraktiven Immobilienangebotes.

Das charmante Haus wird durch einen schönen Garten inkl. Bewässerungsanlage komplettiert. Der perfekte Ort zum Entspannen, Verweilen aber auch zum Feste feiern oder mit den Kindern zu spielen.

Setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung, um weitere Details zu erfahren und eine Besichtigung zu vereinbaren!

Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Wohnwintergarten
- Bad mit Badewanne und Dusche und zwei Waschbecken
- Gäste WC mit Dusche
- große Dachgaube im ausgebauten Dachgeschoss
- alle Fenster mit elektrischen Jalousien
(im Erdgeschoss zentral gesteuert)
- vollverklankerte Fassade / Halogenlichtleiste im Dachkasten
- massive Holzterrasse in das Dachgeschoss
- massive Betontreppe in den abgedichteten Wohnkeller
inkl. Fußbodenheizung
- Kamin / teilweise eingebaute Halogenstrahler
- Küche mit Sitzbereich und Einbauküche

- Gasbrennwerttherme mit tlw. erneuerten Bauteilen
(u.a. Kesseltausch 2019)
- Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Videowechselsprechanlage / Alarmanlage
- Gartenwasser mit Bewässerungssystem
- automatischen Rasenmäher
- extra Gartenbrunnen
- Gartenhaus 2001
- Carport mit Abstellbereich
- gepflasterte Zuwegung
- hochwertige Zaunanlage mit Briefkästen und Klingel

Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Alles zum Standort

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Barockschloss 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 und der Buslinie 150 und 250 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. Kindergärten und Schulen, kleine Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung und das Kino Blauer Stern machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert.

Objektnummer: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - 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: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com