

Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

# Wunderschöne Terrassenwohnung mit 3 Zimmern und großem Garten in idyllischer Lage

Objektnummer: 23071052D



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23071052D         |
| Wohnfläche    | ca. 85 m²         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1930              |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 425.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |               |
|----------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | GAS           | Endenergieverbrauch     | 79.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.09.2033    | Energie-Effizienzklasse | C             |
| Befuerung                  | Gas           |                         |               |

Objektnummer: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Erdgeschosswohnung mit großem idyllischem Garten zu präsentieren, die sich in einer ruhigen Lage befindet und dennoch eine gute Anbindung an die Innenstadt bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup> und einer großzügigen Terrasse sowie einem großen eigenen Gartenbereich glänzt dieses Zuhause und ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Komfort und Entspannung gleichermaßen schätzen. Der Garten ist ein Paradies für Naturfreunde und bietet genügend Platz, um seinen grünen Daumen unter Beweis zu stellen, mit Freunden und Bekannten zu Grillen oder Sonne zu tanken. Die zweigeteilte Terrassenfläche ist der perfekte Ort, um die langen und warmen Sommertage ausklingen zu lassen. Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Gasherd, die zum Zubereiten kulinarischer Köstlichkeiten einlädt. Das Schlafzimmer bietet dank des Terrassenzugangs viel Tageslicht und ermöglicht einen bequemen Zugang zum Außenbereich. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist das 2022 renovierte, tagesbelichtete Duschbad und das Gäste-WC mit Fenster. Die großzügige Unterkellerung des gesamten Hauses, stellt zusätzlichen Stauraum für die Bewohner bereit. Hervorzuheben sind außerdem die elektrischen Jalousien, die in allen Räumen installiert sind und für eine angenehme Privatsphäre sorgen sowie das gewünschte Maß an Helligkeit und Sichtschutz liefern. Die Deckenhöhe und der durchdachte Schnitt schaffen ein gemütliches Raumgefühl und verleihen der Wohnung ein Ambiente zum Wohlfühlen. Abgerundet wird das Wohnensemble durch den schönen Dielenboden. Wir laden Sie ein, dieses ansprechende Wohnung persönlich zu besichtigen und sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu lassen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Erdgeschosswohnung begeistern.

Objektnummer: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

- großer idyllischer Garten (ca. 200 m<sup>2</sup> Garten mit Sondernutzungsrecht)
- zweigeteilte Terrassenfläche mit gemütlichem Sitzbereich
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- großes Kinderzimmer
- Küche mit Gasherd
- Gäste WC mit Fenster
- 2022 renoviertes Tageslicht-Duschbad
- Unterkellerung des gesamten Hauses
- Dielenfußboden
- elektrische Jalousien
- 2,48m hohe Decken
- ruhige und beliebte Umgebung
- verfügbar ab dem Frühjahr 2024

Objektnummer: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Alles zum Standort

Niederschönhausen zählt zu den angenehmsten und grünsten Vierteln in Berlin. Die ausgedehnten Grünflächen wie die nahegelegenen Zingerwiesen bieten eine idyllische Umgebung für Spaziergänge und Picknicks im Freien. Hier kann man die frische Luft einatmen und dem Alltagsstress entfliehen. Neben den Zingerwiesen begeistern auch die Schönholzer Heide, den Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Schloss Schönhausen und laden zum verweilen mit der ganzen Familie ein. Nicht nur die Eltern kommen dabei auf ihre Kosten, da die Umgebung zahlreiche Spiel- und Vergnügungsstätten zum erkunden bereithält. In diesem lebendigen Viertel haben sich nach wie vor zahlreiche talentierte Künstler sowie gegenwärtige und ehemalige Politiker niedergelassen, die die kulturelle und politische Szene maßgeblich prägen und geprägt haben. Trotz seiner ruhigen Lage mitten im Grünen bietet Pankow-Niederschönhausen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und liegt in der Nähe der Autobahnauffahrt Berliner Ring. Sie können den S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow bequem mit der Straßenbahnlinie M 1 erreichen, die in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Alternativ steht Ihnen auch der 155er Bus zur Verfügung, der in einer Entfernung von 650 Metern hält. Von dort aus sind Sie in etwa 15 Minuten am Ziel. Der S-Bahnhof bietet Anschluss an die S1 und S2, die das Zentrum sowie den westlichen Teil von Pankow erschließen. Die U-Bahn verbindet den südlichen Teil von Pankow mit der City Ost und City West. Zusätzlich gibt es eine Vielzahl von weiteren Straßenbahn- und Buslinien, die eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten.

Objektnummer: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 79.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23071052D - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – 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)