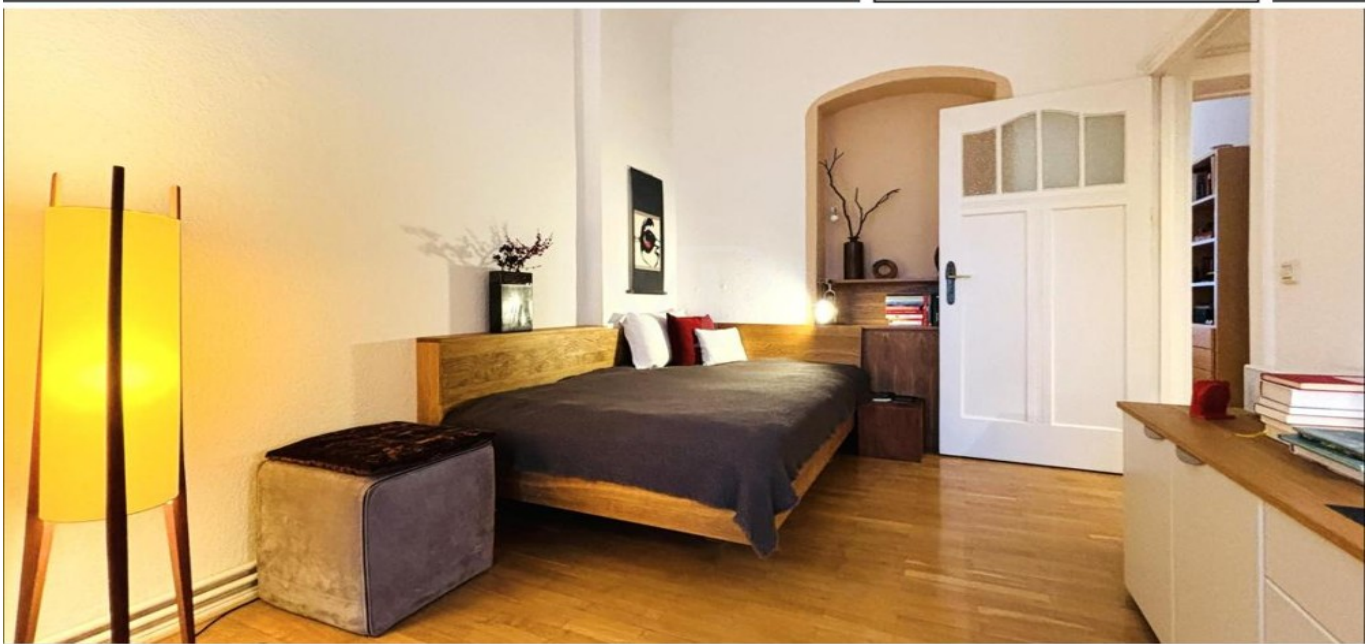


Berlin-Pankow – Niederschönhausen

# Charmante Stuckaltbauwohnung mit 2 Zimmern und Balkon Nähe Schloßpark

Objektnummer: 24071005A



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24071005A - 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: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 24071005A               |
| Wohnfläche   | ca. 59,6 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1905                    |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1997                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 163.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.01.2029    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1905           |

Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Pankow  
T.: 030 - 20 14 37 10

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.



Prenzlauer Berg  
T.: 030 - 20 14 371 0

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im gepflegten Gründerzeitbau - Ruhig und Geborgen.

Zum Verkauf steht eine herrschaftliche 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines historischen Gründerzeitbaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie perfekten Raum für ein komfortables Wohnen.

Der charmante Altbaucharakter mit Stuckelementen und einer Deckenhöhe von ca. 3,20 Metern verleiht der Wohnung ein besonderes Flair. Die Holzfenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die warmen Parkettböden schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre und verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz. Die Tageslichtküche bietet genug Platz für einen Sitzbereich und den direkten Zugang zum gerade sanierten, östlich ausgerichteten Balkon. Hier findet man alles, um sich nach einem langen Tag zu entspannen und zur Ruhe zu kommen.

Die Wohnung verfügt über ein neu saniertes Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne inkl. Duschabtrennung ausgestattet ist. Für eine wohlige Wärme sorgt eine neue Vaillant Gasbrennwerttherme, die für eine kosteneffiziente Beheizung der Wohnung sorgt. Ein praktischer Flurbereich mit Hängeboard rundet das Angebot dieser Immobilie ab. Hier findet man ausreichend Platz für die Garderobe und Stauraum.

Die Ausstattungsqualität dieser Wohnung ist hochwertig und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Die Wohnung strahlt Ruhe und Geborgenheit aus und eignet sich perfekt als Rückzugsort im hektischen Alltag.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

- gepflegte Wohnung im 1. Obergschoß
- Kernsanierung 1996 abgeschlossen.
- helle 2 Zimmer
- Stuckaltbau mit ca. 3,20 m Deckenhöhe
- Holz- Doppelisolierfenster
- warmer Parkettfußboden
- Tageslichtküche
- direkter Zugang zum östlichen, gerade saniertem Balkon
- saniertes Tageslichtbad inkl. Badewanne
- neue Gasbrennwerttherme (Vaillant 2015)
- Flur mit Hängeboden
- Keller



**Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Alles zum Standort

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren im Norden Berlins und gehört zum Bezirk Pankow.

Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige, naheliegende Schloßpark entlang der Panke mit dem Schloß Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Obwohl Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring und zur Prenzlauer Allee an das Berliner Straßennetz. Mit der Straßenbahnlinie 50, dem nahen Bushaltestellen der Linien 150 oder 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow oder fußläufig in ca. 12 Minuten zum S-Bahnhof Heinersdorf. 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.

**Objektnummer: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.1.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 163.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24071005A - 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](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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