

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Historisches Zweifamilienhaus in traumhafter Pankower Lage

**Objektnummer: 25071054**



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

**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

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

Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25071054	Kaufpreis	950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 178,17 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1938	Modernisierung / Sanierung	2017
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 249 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	243.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie

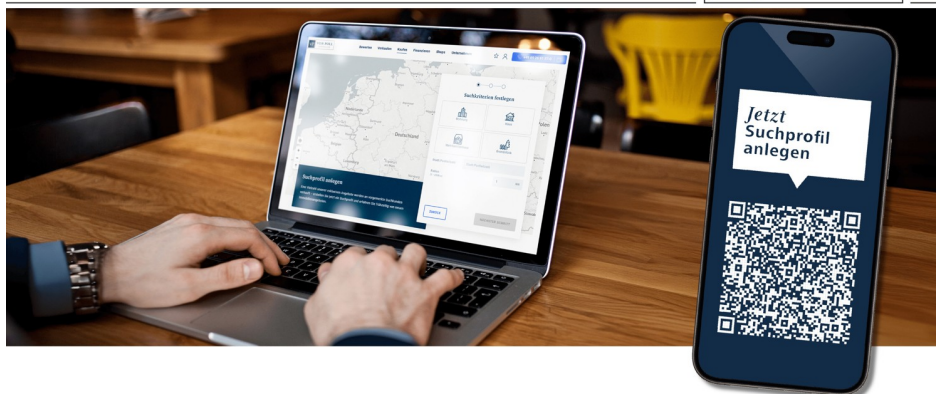


Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Das angebotene, freistehende, unterkellerte Zweifamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss aus dem Jahre 1938 in massiver Bauweise ist ein wahres Glück für Liebhaber und wie geschaffen für Ihren Familienwohnsitz.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet durch die massive Bauweise und durch regelmäßige Erhaltungsmaßnahmen eine hervorragende Grundlage für Ihre Wohnräume Ihrer Familie und bietet den Rahmen für viele Nutzungsmöglichkeiten.

Das solide Zweifamilienhaus unterteilt sich in zwei Wohnungen, die über ein zentrales Treppenhaus bequem erreichbar sind. Über das Treppenhaus erreichen Sie weiterhin das Kellergeschoss sowie das teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Im Kellergeschoss steht für jede Wohnung ein eigener Keller zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Waschküche, den Heizungsraum und die ehemalige Garage.

Auf der Ebene im Erdgeschoss erwarten Sie auf ca. 88 m<sup>2</sup> drei Zimmer mit alten Dielenböden, hohen Decken und passenden Türen. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie eine große Küche. Historische Holzkastenfenster geben den Blick auf den Garten frei.

Im 1. Oberschoss finden Sie mit ca. 80 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern eine ähnliche Wohnung. Hier stehen mit einem Wannen- und einem Duschbad jeweils mit einer Toilette zwei Bäder zur Verfügung. Zusätzlich können Sie von hier aus über einen südlich ausgerichteten Balkon den Blick in die grüne Umgebung genießen.

Eingebettet in eine grüne Umgebung lädt der idyllische Garten Familie und Freunde zum Verweilen ein. Das dann ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück (Teilfläche 1) wird über eine ca. 41 m lange Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die

Teilungs- und Vermessungskosten übernimmt der Käufer.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren Traum für Ihr Wohnkonzept wahr werden zu lassen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

**Objektnummer: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Alles zum Standort

Niederschönhausen gehört zum Bezirk Pankow und zeichnet sich durch seine grüne, ruhige Lage sowie eine gewachsene Bebauung aus Villen, Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern aus. Das gehobene Wohnumfeld im Norden Berlins zählt zu den gefragten Lagen der Hauptstadt, wobei insbesondere Niederschönhausen selbst als besonders attraktiv gilt.

Die Umgebung wird von weitläufigen Grün- und Erholungsflächen geprägt. Der Brosepark, der Bürgerpark Pankow, der Schlosspark rund um das Schloss Schönhausen sowie die Schönholzer Heide bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei – sowohl für Familien als auch für alle, die eine Kombination aus Natur und urbanem Umfeld schätzen.

Pankow verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einem breiten Angebot an Gastronomie, Freizeit- und Sporteinrichtungen. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl an Schulen, Kindertagesstätten und weiteren öffentlichen Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ruhigen Lage sehr gut. Über die nahegelegene Autobahnanbindung (Berliner Ring) sowie den öffentlichen Nahverkehr bestehen schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt und das Umland. Über die fußläufig erreichbare Straßenbahnlinie M1 sowie die Buslinien 150 und 250 haben Sie eine gute Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Insbesondere auch mit der S2, S8 und der U2 über den S und U - Bahnhof Pankow.

**Objektnummer: 25071054 - 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 vorbehalten 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: 25071054 - 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)