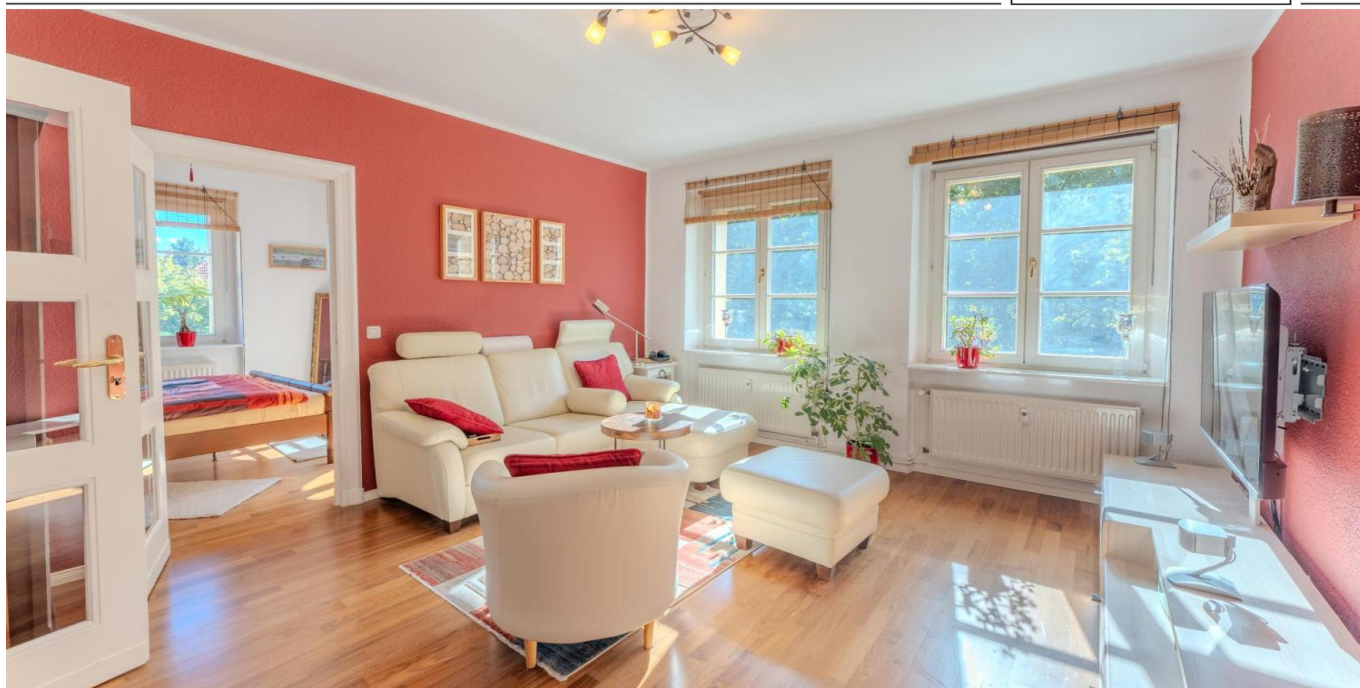


Berlin-Pankow – Niederschönhausen

# Charmante und helle Wohnung mit tollem Ausblick in ruhiger Lage

Objektnummer: 25071053



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25071053  |
| Wohnfläche   | ca. 57 m² |
| Etage        | 2         |
| Zimmer       | 2.5       |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1927      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1996                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 167.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.08.2029     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1927              |

Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 11/25

Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese freiwerdende Etagenwohnung in dem ansprechenden Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1927 überzeugt sowohl durch die gelungene Raumaufteilung und Helligkeit. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> und einer freundlichen, lichtdurchfluteten Atmosphäre eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Pendler, die eine wertige Wohnlösung in angenehmer Umgebung suchen. Die Wohnung wird zum Ende des Jahres bezugsfrei.

Beim Betreten der hellen Wohnung gelangt man zunächst in die einladende Diele, von der aus die meisten Zimmer zugänglich sind. Die Wohnung verfügt insgesamt über 2,5 Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit angrenzenden Erkerbereich. Dieser Erker bietet nicht nur zusätzlichen Platz und Helligkeit, sondern eröffnet auch einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung.

Die Wohnräume sind durchdacht geschnitten und erlauben vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer mit Fenster und die gepflegte Einbauküche komplettieren den positiven Gesamteindruck. Große Fensterfronten sorgen ganztagig für einen angenehmen Lichteinfall, wodurch die Räume besonders freundlich erscheinen. Der aktuelle Zustand der Wohnung, in Kombination mit den diversen Modernisierungen über die Jahre sowie einer neuen Heizung, garantiert einen zeitgemäßen Standard sowie eine gepflegte Gesamtopik. Zugehörig zur Wohnung gehört ein geräumiger, warmer Keller. Noch zu erwähnen sind die guten Parkmöglichkeiten in der Umgebung. Es besteht aber auch die Möglichkeit jederzeit einen Parkplatz vor der Tür anzumieten.

Wer Wert auf einen ruhigen Rückzugsort legt, wird sich von der Lage besonders angesprochen fühlen. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld, das dennoch eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur und den öffentlichen Nahverkehr bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, um sich von dieser schönen Wohnung selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

bezugsfrei zum Ende 2025 / Januar 2026

sehr ruhige Lage

schöner Ausblick

helle Wohnung

super Zustand

Einbauküche

gute Aufteilung der Zimmer

Badezimmer mit Fenster

schöner Erkerbereich



**Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Alles zum Standort

Der nördliche Teil von Niederschönhausen, angrenzend an den Ortsteil Rosenthal, zählt zu den besonders ruhigen und grünen Wohnlagen im Bezirk Pankow. Hier verbindet sich das charmante, historische Flair von Niederschönhausen mit der fast dörflich geprägten Atmosphäre Rosenthals. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Gärten und alten Baumbeständen – ein ideales Umfeld für Menschen, die naturnah und dennoch stadtnah leben möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut. Straßenbahn- und Buslinien verbinden das Viertel mit dem Zentrum von Pankow, dem S-Bahnhof Wilhelmsruh sowie mit dem beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg. Für den Individualverkehr besteht eine gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B96a sowie die A114.

Die Nähe zu Grünflächen wie dem Schlosspark Niederschönhausen, dem Bürgerpark Pankow oder auch zu kleineren Parks und Spazierwegen rund um Rosenthal bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Gleichzeitig finden sich in der Umgebung alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: kleine Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar.

Insgesamt steht die Lage an der Grenze zwischen Niederschönhausen und Rosenthal für ein ruhiges, familienfreundliches und hochwertiges Wohnumfeld im Norden Berlins – mit viel Grün, guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft.

**Objektnummer: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 167.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.

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: 25071053 - 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)