

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Stilvolle Drei-Zimmer-Maisonette mit Gartennutzung in ruhiger Lage von Niederschönhausen

Objektnummer: 26071009



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

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

Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Auf einen Blick

|              |                       |                               |   |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26071009              | Kaufpreis                     | 399.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                   | Maisonette  |
| Zimmer       | 3                     | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                     |                               |   |
| Badezimmer   | 2                     |                               |   |
| Baujahr      | 1905                  |                               |   |
|              |                       | Modernisierung /<br>Sanierung | 1994  |
|              |                       | Zustand der<br>Immobilie      | saniert   |
|              |                       | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                       | Nutzfläche                    | ca. 55 m <sup>2</sup>   |
|              |                       | Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 207.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.02.2032     | Energieeffizienzklasse      | F                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1905                        |

Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071009 - 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

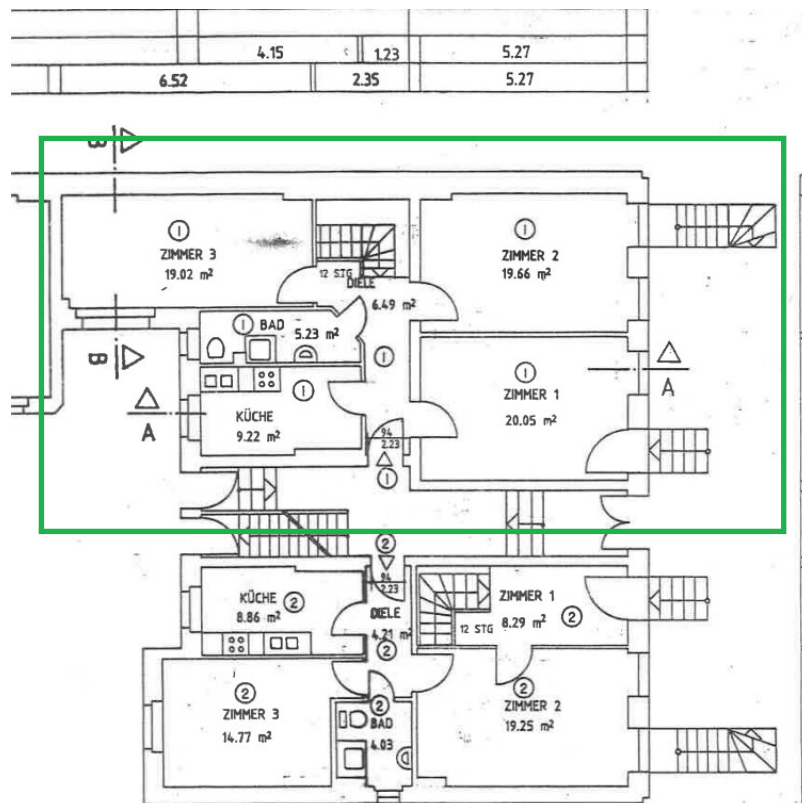
**Kundenbewertung**  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> befindet sich in einem 1905 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 21 Wohneinheiten in einer verkehrsberuhigten Straße in Niederschönhausen.

Das Gebäude wurde in den 1990er Jahren umfassend saniert, wobei unter anderem Fassade, Leitungen, Treppenhaus und Heizung modernisiert wurden. Die Kombination aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Sanierung spiegelt sich bereits im sorgfältig aufgearbeiteten Eingangsbereich und im Treppenhaus wider, die durch Originalelemente ihren besonderen Charakter erhalten haben.

Die Wohnung liegt im Hochparterre – linker Hand befindet sich eine Küche, ein Bad mit Dusche sowie ein Zimmer mit Blick auf den begrünten Innenhof, das sehr gut als Schlafzimmer genutzt werden kann. Rechter Hand betritt man zwei helle Räume mit bodentiefen Fenstern und Blick auf die Straße. Vom ersten Zimmer führt eine Treppe in den kleinen Garten. Der Garten ist Gemeinschaftseigentum.

Hohe Decken mit teils erhaltenem Stuck unterstreichen den Altbau-Flair der Wohnung.

Über eine innen liegende Treppe gelangt man in den Kellerbereich mit ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der vielseitig nutzbar ist. Hier bieten sich Verwendungen wie Hobbyraum oder Arbeitszimmer an – durchdachte Lösungen können dem individuellen Bedarf angepasst werden. Zusätzlich ist im Kellergeschoss eine weitere, kleine Küche vorhanden, ebenso ein Badezimmer mit Dusche. Diese Ausstattung bietet Flexibilität im Alltag; gegebenenfalls lassen sich beide Ebenen auch unabhängig voneinander nutzen. Der Kellerbereich ist auch vom Garten aus betretbar.

Aktuell ist die Wohnung renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre persönlichen Vorstellungen bei Gestaltung und Ausstattung zu realisieren. Die vorhandene Grundausstattung entspricht einem normalen Qualitätsstandard. Dank der flexiblen Raumstruktur und des großzügigen Platzangebots sind ganz unterschiedliche Nutzungskonzepte denkbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung zu überzeugen.

**Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Ausstattung und Details

- Haus gebaut 1905, 21 Wohneinheiten, saniert in den 90er
- sorgfältig saniertes Eingangsbereich und Treppenhaus mit Originalelementen
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Einbauküche im Kellergeschoss
- Dielen, Laminat und Fliesen
- bodentiefe Fenster im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer
- Stuckelemente an den Decken

**Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Alles zum Standort

Niederschönhausen ist ein Stadtteil des Bezirks Pankow und besticht durch seine grüne Umgebung und die charmante Mischung aus Villen, Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Dieses gutbürgerliche Wohngebiet im nördlichen Teil Berlins zählt zu den begehrtesten Adressen der Hauptstadt, insbesondere der exklusive Bereich Niederschönhausen. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, der Bürgerpark oder der Schlosspark von Schloss Schönhausen sowie die Schönholzer Heide machen den Bezirk besonders attraktiv – nicht nur für Familien, sondern für alle, die Natur und städtisches Leben gleichermaßen schätzen.

Neben einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs bietet Pankow ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Erholungseinrichtungen sowie eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene mit Restaurants und Cafés. Die gewachsene Infrastruktur wird durch zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Ämter komplettiert.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Pankow-Niederschönhausen hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zur Autobahn (Anschlussstelle Berliner Ring) und der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus. Die S-Bahn-Linien S1 und S2 erschließen das Zentrum und den westlichen Teil von Pankow, während die U-Bahn den südlichen Teil mit der City Ost und West verbindet. Ergänzend dazu sichern die Straßenbahnlinie M1 und die Buslinien 150 und 250 eine optimale Mobilität.

Diese einzigartige Kombination aus urbanem Lebenskomfort und naturnaher Erholung macht Pankow zu einem der attraktivsten Wohnorte Berlins.

**Objektnummer: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26071009 - 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)