

Berlin - Niederschönhausen

2021 gebaut - modern, hell mit Süd-West-Balkon, zwei Bädern und Lift im Herzen von Niederschönhausen

Objektnummer: 26071019--A



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 527.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

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

Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26071019--A	Kaufpreis	527.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2021	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	74.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.02.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Die Immobilie



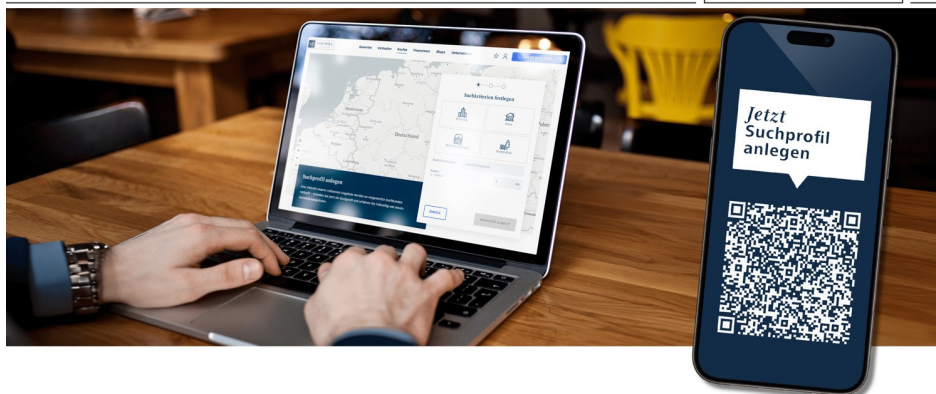
Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ 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

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

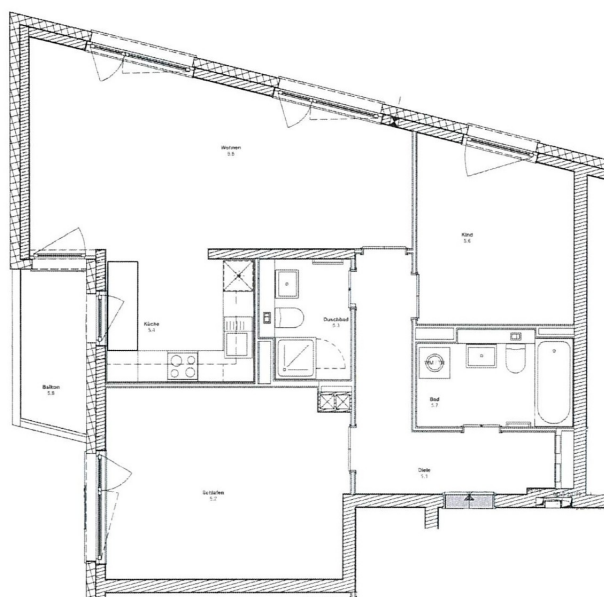


Definieren Sie Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - 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: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese moderne Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 79 m², die im Jahr 2021 fertiggestellt wurde. Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem modernen Gebäude mit Lift und bietet drei großzügige Zimmer, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignen.

Die Zimmeraufteilung umfasst einen einladenden Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit zur modernen und exklusiven Einbauküche besticht. Diese wurde 2022 eingebaut und bietet mit ihren Bosch Markengeräten höchsten Kochkomfort. Der Balkon zur Süd-Westseite ist direkt vom Wohnzimmer begehbar und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die Immobilie verfügt über zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Privatsphäre bieten. Zwei moderne Bäder, eines ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das zweite als Duschbad dient, erfüllen die Ansprüche an eine gehobene Ausstattung.

Die Wohnung ist vollständig mit Cat-6a-Kabeln ausgestattet, die in jedem Zimmer LAN-Dosen bieten - dadurch sind Verbindungen mit bis zu 10 Gbit/s möglich.

Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Parkett, das zusammen mit der Fußbodenheizung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Heizung erfolgt zentral, was eine effiziente Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung garantiert. Die dreifachverglasten Holzfenster und die Balkontür sind mit Außenrollos versehen und bieten optimalen Sonnenschutz.

Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und ist bezugsbereit. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Die Ausstattungsqualität kann als gehoben beschrieben werden und erfüllt die

Erwartungen an modernes Wohnen.

Weitere Annehmlichkeiten umfassen ein großes Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Fahrrad- und Kinderwagenraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das Hausgeld ist auf monatlich 551,00 EUR festgesetzt (inkl. 42,00 EUR Instandhaltungsrücklage).

Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Diese neuwertige Wohnung bietet eine hervorragende Möglichkeit, zeitgemäßen Wohnkomfort aus moderner Bauweise in einer attraktiven sowie zentralen Umgebung zu erleben.

Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche von 2022 mit Markengeräten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Balkon zur Süd-Westseite
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Holzfenster und Balkontür mit Außenrollos
- Bad mit Wanne
- Zusätzliches Duschbad
- Cat-6a-Kabel - in jedem Zimmer LAN-Dosen - Verbindungen mit bis zu 10 Gbit/s möglich.
- Lift

Objektnummer: 26071019--A - 13156 Berlin - 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.

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 M1 in ca. 14 Minuten erreichen - die Tram-Haltestelle ist 50m entfernt.

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: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Sonstige Angaben

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 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: 26071019--A - 13156 Berlin - Niederschönhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com