

**Berlin - Niederschönhausen**

# Energieeffizientes Stadthaus in hervorragender Lage

**Property ID: 25071055W**



**PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 493 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 25071055W    |
| Living Space         | ca. 107 m²   |
| Rooms                | 3            |
| Bedrooms             | 1            |
| Bathrooms            | 2            |
| Year of construction | 2005         |
| Type of parking      | 1 x Car port |

|                       |                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 699.000 EUR                                                                    |
| House                 | Single-family house /<br>Detached house                                        |
| Commission            | Buyer's commission is<br>3.57 % (incl. VAT) of the<br>notarized purchase price |
| Condition of property | Well-maintained                                                                |
| Construction method   | Solid                                                                          |
| Equipment             | Terrace, Guest WC,<br>Garden / shared use,<br>Built-in kitchen                 |

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

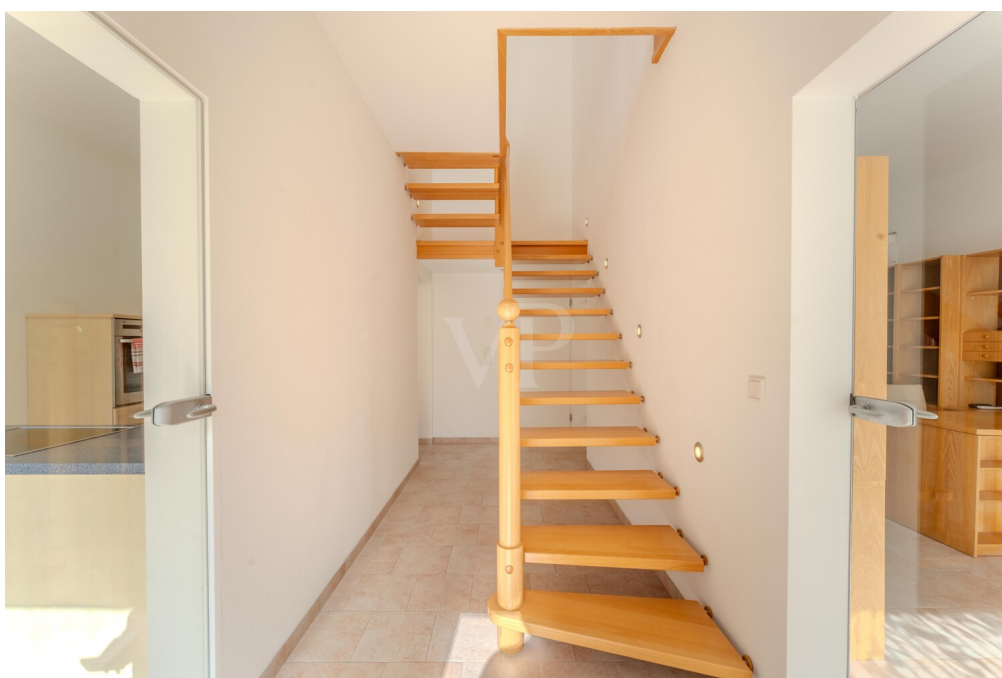
## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Geothermal energy  |
| Energy certificate valid until | 16.04.2034         |
| Power Source                   | Geo Thermal        |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 29.50 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A+                             |
| Year of construction according to energy certificate | 2007                           |

Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## The property



**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## The property



**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## The property



**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## The property



**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## The property



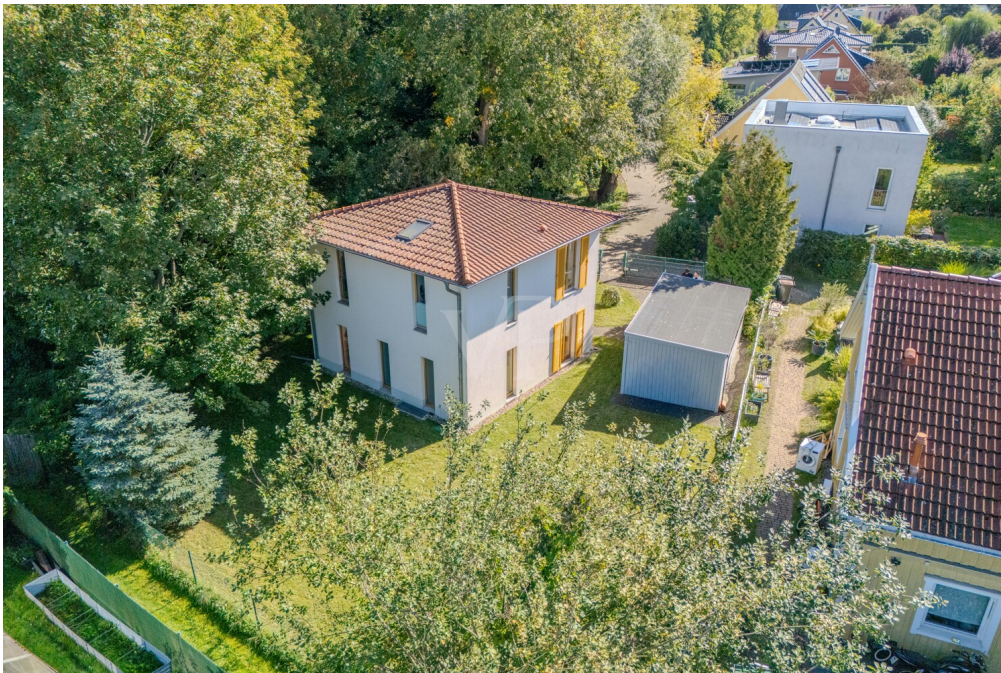
**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## The property



**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## The property



Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2024

**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

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## A first impression

This detached house, built in 2005, presents itself as a well-kept and energy-efficient opportunity for couples or small families who value quality, contemporary furnishings and an excellent location. With a living space of approx. 107 m<sup>2</sup> and a plot of around 493 m<sup>2</sup>, this urban villa directly on the Zingerwiesen offers an attractive center of life with a variety of possible uses.

As a low-energy house, this residential property boasts pioneering geothermal technology. In addition to an efficient energy supply, the combination of geothermal energy and underfloor heating ensures sustainably low operating costs.

The low-maintenance garden, which has an automatic irrigation system, offers plenty of scope for individual design ideas as well as space for relaxing and spending time together outdoors.

The first floor offers an optional living area that can be flexibly designed as an office, guest room or hobby room, for example. This also offers the option of dividing it into two rooms. Directly adjacent is the modern fitted kitchen, which meets all the requirements of contemporary cooking. The open-plan design creates an inviting atmosphere and promotes togetherness in everyday life. Also on the first floor is the guest shower room with floor-to-ceiling windows for plenty of natural light and direct access to the garden. The upper floor has a spacious living area, which is used as a living room and offers a variety of uses. Adjacent to this is the bedroom, which is a pleasant size and offers plenty of space to retreat to. The dressing area and bathroom complete the space on this level.

If you opt for this attractive townhouse, you are opting for a durable property in an outstanding location with modern energy technology. We would be delighted to invite you to a personal viewing to experience the special living experience for yourself. We look forward to your inquiry!

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Details of amenities**

**Solid construction in sand-lime brick**  
**Laminated safety glass**  
**Outstanding location on the Zingerwiesen**  
**Low-energy house with geothermal heat pump**  
**First floor with an optional living area and kitchen**  
**Upper floor also large living area and bedroom**  
**Town villa**  
**underfloor heating**  
**Walk-in closet**  
**fitted kitchen**  
**alarm system**  
**automatic entrance gate**  
**automated garden irrigation**  
**Top maintained condition**  
**Ideal for couples or small family**  
**Easy to maintain garden**  
**Dead end street**

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## All about the location

Niederschönhausen is one of the most pleasant and greenest neighborhoods in Berlin. This architect's house is located directly next to a designated nature reserve, which enhances the quality of life. Extensive green spaces such as the nearby Zingerwiesen, the Schönholzer Heide, the Bürgerpark and of course the extensive park at Schönhausen Palace make the district attractive not only for families with children. Numerous artists and politicians still reside here. Although Pankow Niederschönhausen is a quiet district surrounded by greenery, it is very well connected to public transportation and close to the freeway exit Berliner Ring. The M 1 streetcar line, which can be reached on foot in just a few minutes, and the 155 bus provide a direct connection to the Berlin-Pankow S-Bahn and U-Bahn station and will take you there in around 15 minutes. The city center and the western part of Pankow are served by the S-Bahn lines S1 and S2. The subway connects the south of Pankow with City East and City West. Various other streetcar and bus lines complete the excellent public transport connections.

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Other information

**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.

**Property ID: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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