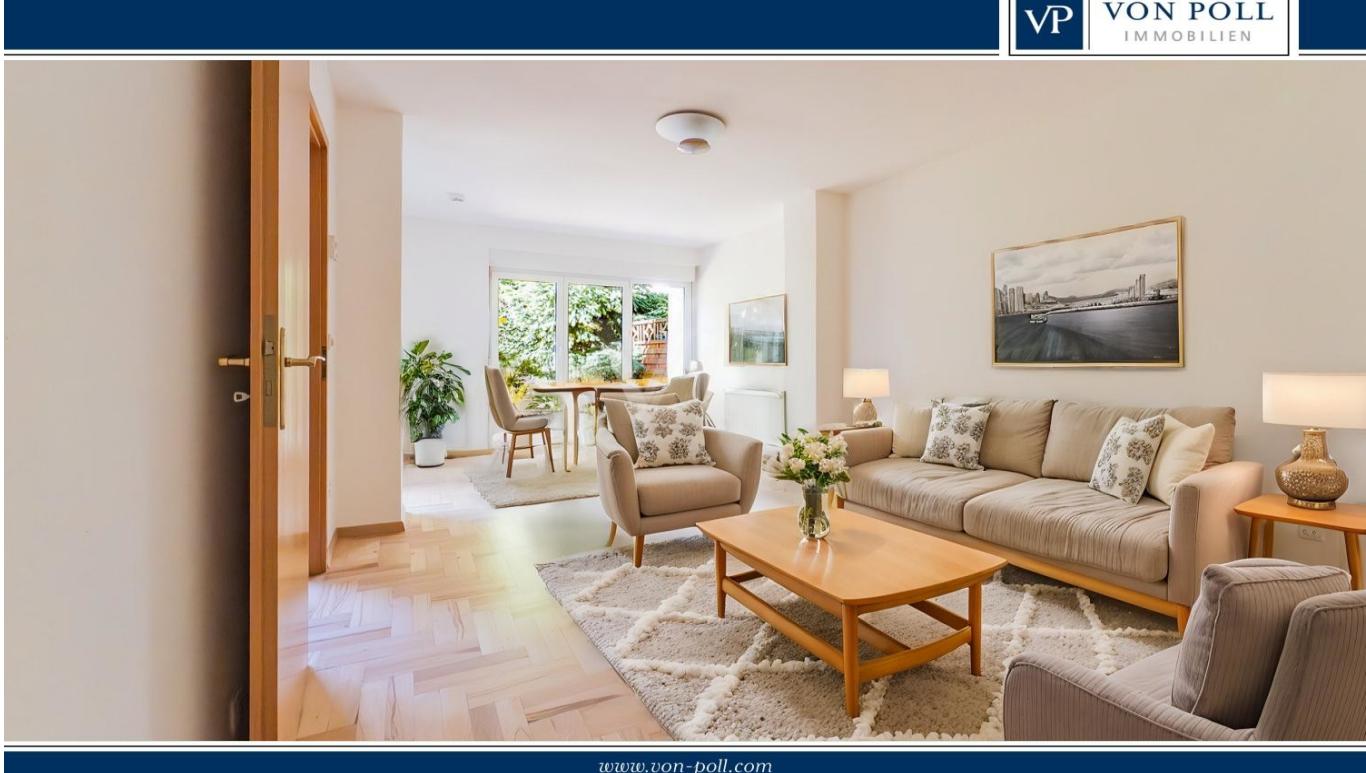


Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Encantador apartamento dúplex con jardín y balcón.

Número de propiedad: 24071056W1



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 286 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24071056W1	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1910	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

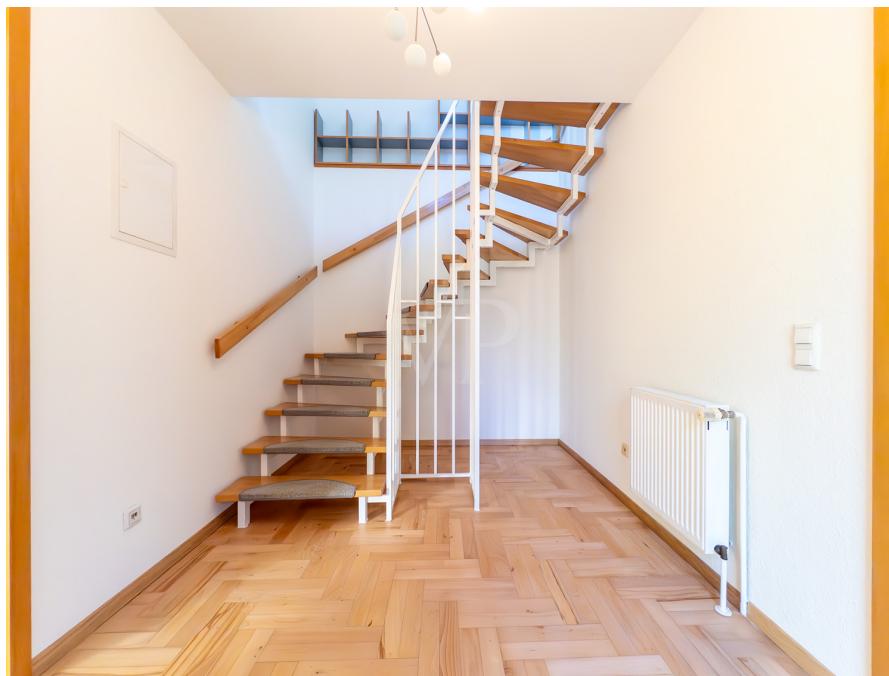
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANY  
OF THE WORLD®

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

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



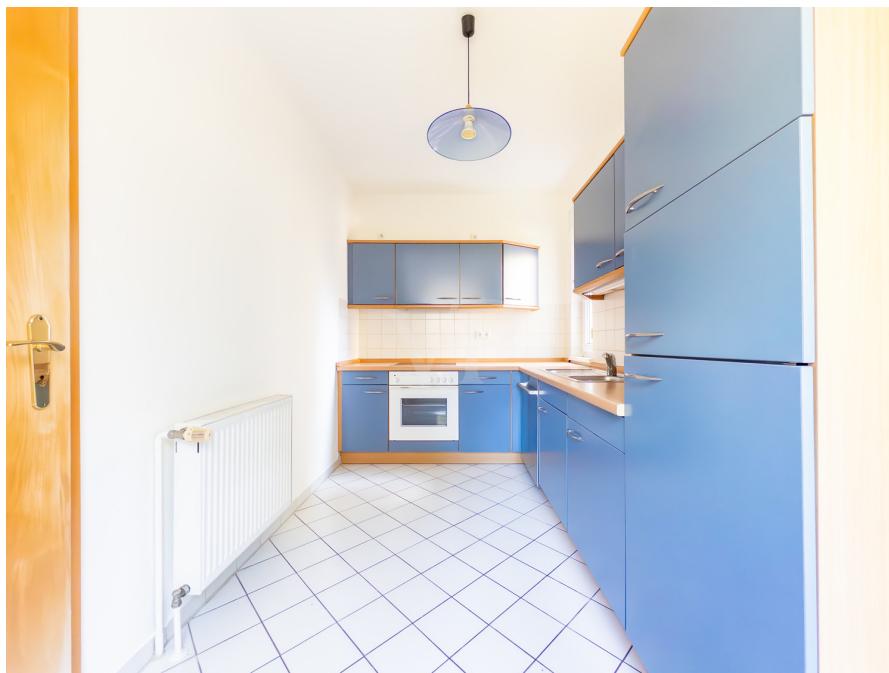
Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad

Capital  
MAKER KOMPASS  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote 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

Spandau Prenzlauer Berg  
Pankow  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar, un acogedor apartamento en la codiciada y tranquila zona residencial de Niederschönhausen. Ubicado en una antigua cochera construida en 1910, el apartamento ofrece aproximadamente 75 m<sup>2</sup> de espacio habitable y un jardín contiguo de más de 200 m<sup>2</sup>. Distribuido en dos plantas, ofrece un ambiente luminoso y acogedor. Al entrar en la casa, encontrará un acogedor recibidor que conduce directamente a la sala de estar. El espacioso salón en la planta baja cuenta con un hermoso suelo de parquet de madera noble y está iluminado por grandes ventanales que también ofrecen vistas a la terraza y al jardín. La cocina, también ubicada en la planta baja, ofrece amplio espacio para creaciones culinarias gracias a su práctica cocina equipada y su amplia distribución, además de un comedor independiente. Un trastero en esta planta proporciona espacio adicional de almacenamiento. Una escalera conduce a la planta superior, donde encontrará un amplio recibidor que puede utilizarse como despacho. Este conduce a otro luminoso dormitorio con acceso directo al balcón, que ofrece una magnífica vista al jardín y espacio para momentos de relax al aire libre. El espacioso baño con bañera y luz natural completa el espacio habitable de esta planta y le ofrece un pequeño oasis de bienestar. Dispone de espacio de almacenamiento adicional en el sótano contiguo. Una plaza de aparcamiento privado le ahorra la molestia de buscar aparcamiento. El cuidado jardín le invita a disfrutar de acogedoras barbacoas, mientras que la terraza es el lugar perfecto para desayunar al aire libre. Este dúplex no es solo un lugar para vivir, sino también un refugio en una de las zonas más verdes de Berlín. Compruébelo usted mismo y concierte una visita con nosotros.

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Detalles de los servicios

- Echtholzparkett
- Isoglasfenster
- Garten
- Keller
- Stellplatz
- Balkon
- Einbauküche
- Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden vom Bezirk Pankow im Stadtteil Niederschönhausen. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die malerischen Zingerwiesen und der Wilhelmsruher See, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und liebevoll gepflegte Gärten aus, was dieser Wohngegend ihren besonderen Charakter und eine familiäre Atmosphäre verleiht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. Die Buslinie 155 bringt Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnenlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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