

Berlin-Pankow - Niederschönhausen

# Charmante und helle 3-Zimmer - Wohnung in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 26071007*



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

**PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 60,39 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26071007 - 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: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	26071007
Superficie habitable	ca. 60,39 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1923

Precio de compra	269.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	167.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.08.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1933

Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propiedad



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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

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



### 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)

Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propiedad



**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Una primera impresión

Willkommen zu Ihrem nächsten Zuhause. Diese helle und gepflegte 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1923 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause in ruhiger Umgebung. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und zeigt sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung überzeugt mit einem stimmigen Grundriss, der ein offenes und zugleich geordnetes Wohngefühl vermittelt. Der Rundgang zwischen Wohnzimmer, Küche und Flur schafft kurze Wege und eine angenehme Verbindung der zentralen Wohnbereiche.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und führt direkt auf die Loggia. Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen freien Blick ins Grüne.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird sie durch eine separate Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum schafft und im Alltag sehr praktisch ist.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einer lichtdurchlässigen, blickgeschützten Glasscheibe.

Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer bleibt ganz Ihnen überlassen. Die Aufteilung unterstützt verschiedene Lebenssituationen und lässt Raum für eigene Ideen.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Wechselsprechanlage sowie ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Durch die durchgeführten Maßnahmen verbindet sich hier der Charme des Baujahres mit einem zeitgemäßen Wohnstandard. Die gut geschnittene Wohnung in angenehmer Lage bietet eine hervorragende Kombination aus durchdachtem Grundriss, hellen Räumen und der Loggia mit Blick ins Grüne.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und stehen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## **Detalles de los servicios**

- helle, sofort bezugsfreie 3-Zimmer Wohnung
- Wohnzimmer und Küche mit angrenzender Loggia und Süd-West-Ausrichtung mit unverbaubarem Grünblick
- ältere Einbauküche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Wechselsprechanlage
- sehr geräumiges Kellerabteil

**Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Barockschloss Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Obwohl Pankow Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring. Mit der Straßenbahnlinie M 1 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Über die S-Bahn erschlossen werden das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und City West. Weitere diverse Straßenbahnlinien und Buslinien ergänzen die weitere hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**Número de propiedad: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26071007 - 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)**