

Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Charmanter Bungalow mit Souterrain in einem idyllischen Garten mit lebenslangem Wohnrecht

CODE DU BIEN: 25071062



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.221 m²

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071062
Surface habitable	ca. 123 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	223.56 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow



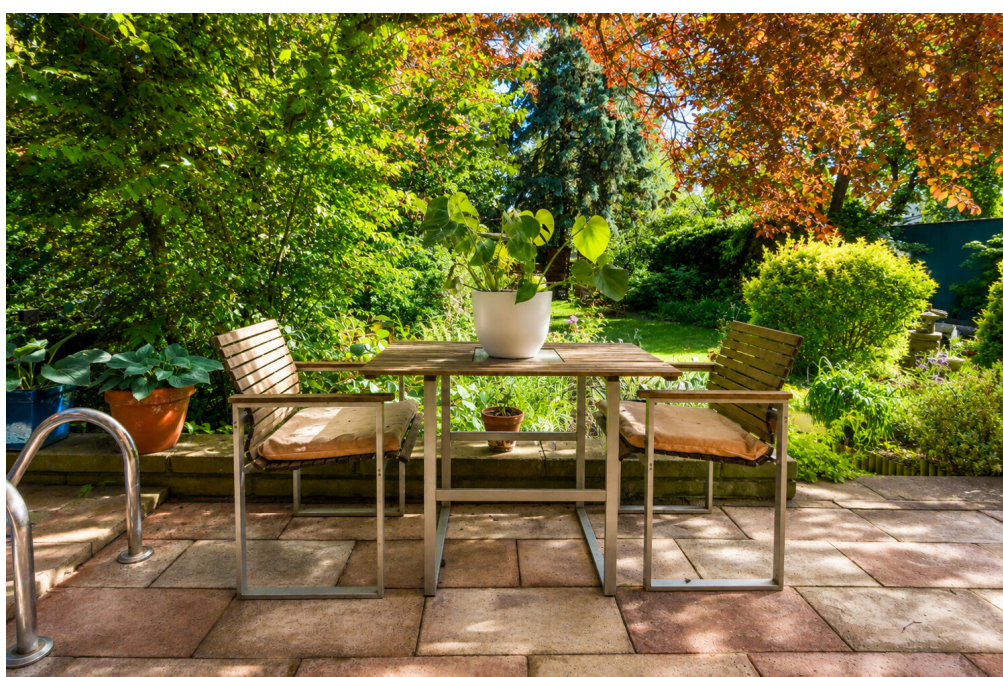
CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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

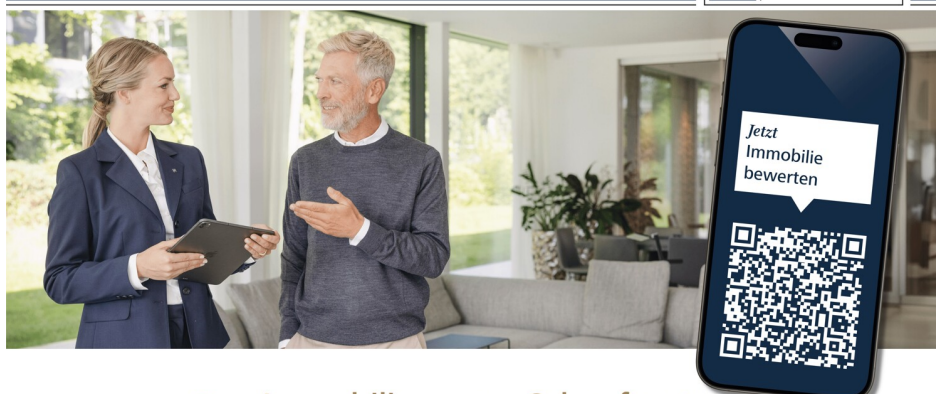
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

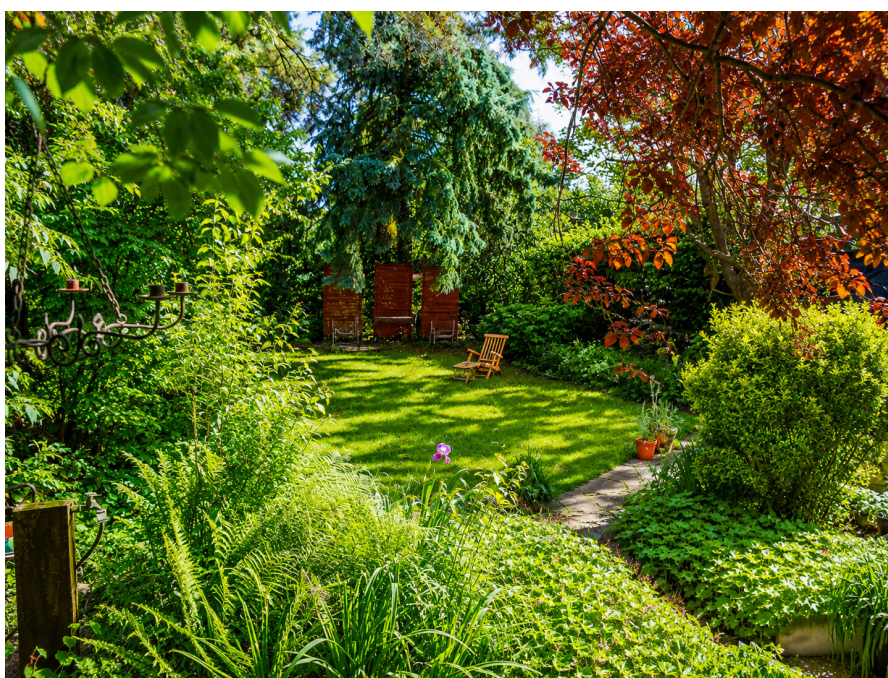
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

La propriété



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochstrasse 1a
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

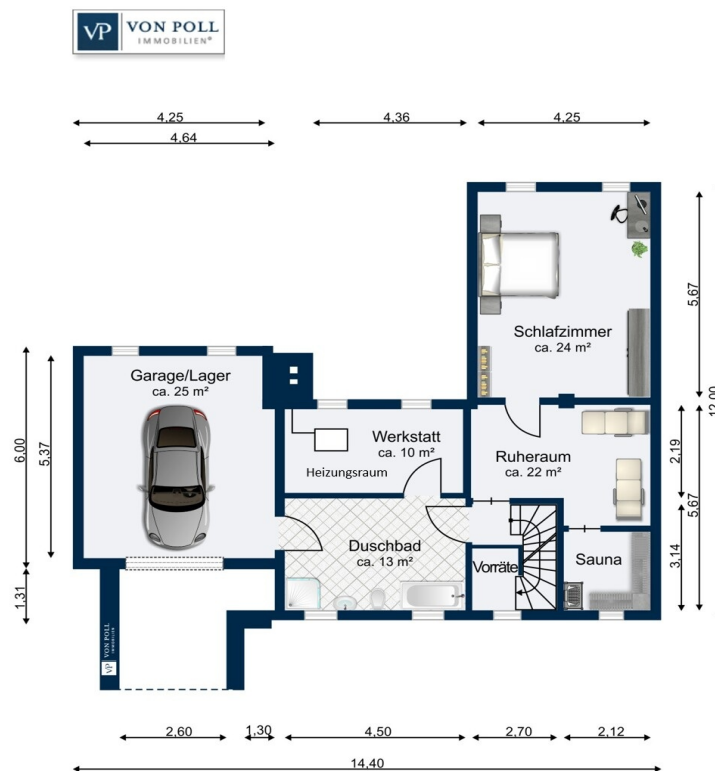
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

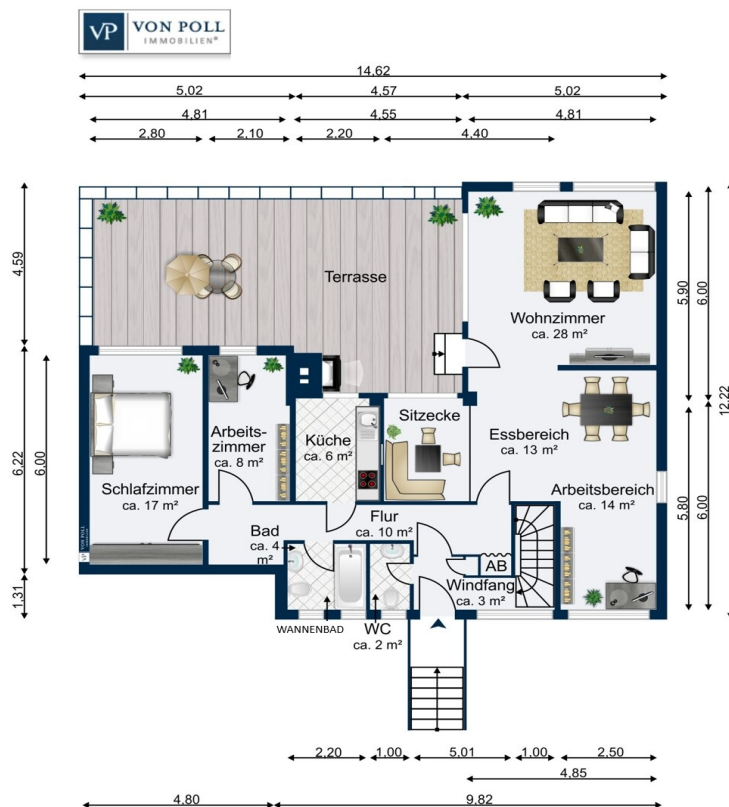
Kundenbewertung
★★★★★ 4,9

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

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Stil eines Bungalows bietet für den Käufer eine attraktive Investitionsmöglichkeit in ruhiger und grüner Umgebung und wird mit lebenslangem Wohnrecht veräußert.

Das Haus aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 123 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und einem großzügigen, südlich ausgerichteten Grundstück von rund 1.221 m² viele Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Die gut verteilten 5 Zimmer bieten angenehmen Wohlfühcharme in teilweise originalem Einrichtungs- und Ausbaustil der 70iger Jahre und ermöglichen eine zeitgemäße Nutzung.

Im Eingangsbereich erwartet Sie ein Windfang mit Garderobe, der Zugang zum separaten Gäste-WC sowie der Übergang in das Haus und die Treppe in das massiv und teilweise als Wohnbereich ausgebaut Souterrain. Der geräumige Flur sorgt für einen angenehmen Empfang und Zugang zu den verschiedenen Zimmern des Erdgeschosses.

Der zentrale Wohnbereich und der Essbereich bilden den Lebensmittelpunkt des Hauses und bietet mit großen Panoramafenstern und Terrassentür den Blick und den Zugang auf das parkähnlich gestaltete Grundstück und die große vorgelagerte, teilweise überdachte Terrasse u.a. mit mehreren Sitzecken, einem Pool sowie einer kleinen Sommerküche. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet darüber hinaus einen extra Sitzbereich sowie einen gesonderten Arbeitsplatz. Ergänzt wird diese Wohnebene von zwei weiteren Zimmern sowie der Küche und dem Wannenbad.

Im Souterrain befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer/Gästezimmer sowie ein kleiner Wellnessbereich mit einer Sauna, Ruhezone und Duschbad. Die Haustechnik, der Hauswirtschaftsbereich sowie die Garage/Lager befinden sich ebenfalls in dem unterkellerten Bereich.

Die Immobilie wird durch eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 1994 beheizt, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die Umstellung des Heizsystems auf Wärmepumpe ist in Planung und soll 2026/27 realisiert werden.

Der Garten selbst lässt keine Wünsche offen. Er ist weitläufig angelegt und bietet viel Freiraum für die Erholung. Im vorderen Teil dominieren Blumen und Sträucher sowie der Rasen. Der hintere Teil wird von größeren Bäumen eingenommen die an warmen Sommertagen für angenehmen Schatten und eine gesunde Luft sorgen. Ein Geräteschuppen ergänzt diesen Gartenabschnitt.

Insgesamt ist das Haus in ruhiger Pankower Umgebung eine ideale Investition. Es wird mit einem lebenslangen Wohnrecht für eine 79-jährige Dame und einem 78-jährigen Herren verkauft. Die Betriebskosten und Kleinstreparaturen bis 250,- € werden weiterhin vom Wohnrechtsnehmer übernommen. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

Bei weiteren Fragen und mit Ihrem Besichtigungswunsch können Sie uns sehr gerne kontaktieren. Wenn Sie auf der Suche nach einer zukunftsicheren und wertbeständigen Kapitalanlage sind, dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Détails des commodités

- komplett unterkellertes Haus mit Wohnrecht im Bungalowstil
- Beton-Holzständerbauweise
- 4 Zimmer auf einer Ebene im EG und 2 Zimmer im Souterrain
- Windfang mit Gäste-WC
- geräumiger Flur mit Einbauschränken
- Tageslichtbad mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- Küche inkl. Einbauküche
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit gemütlicher Sitzecke, separatem Büro-Arbeitsplatz und Zugang zur Terrasse
- Große, teilüberdachte Südterrasse mit Blick in den Garten
- inkl. Pool
- vollunterkellertes Bereich: Vorraum zur Sauna, extra Schlafbereich, Waschküche und Duschbad
- extra Geräteschuppen
- große Garage/Lager mit Zugang zum Keller Souterrain
- Gas - Zentralheizung
- zahlreiche Modernisierungen: Vergrößerung des Wohn-Esszimmers, Flur komplett neu gefliest, Einbauküche der Marke ALNO sowie AEG-Geräte, alle Heizkörper von 2005 inkl. Wanddämmung, Isolierung/Wärmedämmung Haussockel komplett mit Styroporplatten und Verkleidung mit Fliesenplatten, Gartenhaus neu erstellt inkl. Bohrung für Gartenwasser

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Tout sur l'emplacement

Berlin-Pankow, insbesondere Niederschönhausen, zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Norden Berlins. Der grüne Stadtteil verbindet eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre mit einer stabilen Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die Berliner Innenstadt. Tram- und S-Bahnverbindungen ermöglichen eine hohe Mobilität auch ohne eigenes Auto, während die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen den Alltag zusätzlich erleichtert.

Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, gepflegten Wohnstraßen. Familien, Berufstätige und langjährige Bewohner schätzen die sichere, kinderfreundliche Atmosphäre, die moderate Bebauung sowie die Nähe zu Grünflächen. Begrenzte Neubauprojekte und die hohe Nachfrage unterstreichen die Wertbeständigkeit dieser Wohnlage.

Für Familien bietet die Umgebung zahlreiche Betreuungs- und Bildungseinrichtungen in fußläufiger Nähe, darunter das Montessori Kinderhaus, die Kita Wirbelwind, die Grundschule an den Buchen sowie weiterführende Einrichtungen wie das Bard College Berlin. Auch die medizinische Versorgung ist durch die Familienpraxis Niederschönhausen, weitere Fachärzte und Apotheken komfortabel gewährleistet.

Erholung und Freizeit finden sich in unmittelbarer Umgebung: Der Volkspark Schönholzer Heide sowie nahegelegene Spielplätze bieten Raum für Bewegung, Natur und gemeinsames Familienleben. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und REWE sind bequem erreichbar, ebenso wie Cafés, Restaurants und Angebote des täglichen Bedarfs. Die nahegelegene Tram- und Bushaltestelle „Am Iderfenngraben“ sorgt für eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25071062 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com