

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Charmante maison de ville avec jardin et balcon, située dans un cadre verdoyant à Niederschönhausen.

**CODE DU BIEN: 24071056C**



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

**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 286 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

**CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071056C	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1910	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2028	Consommation finale d'énergie	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP 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

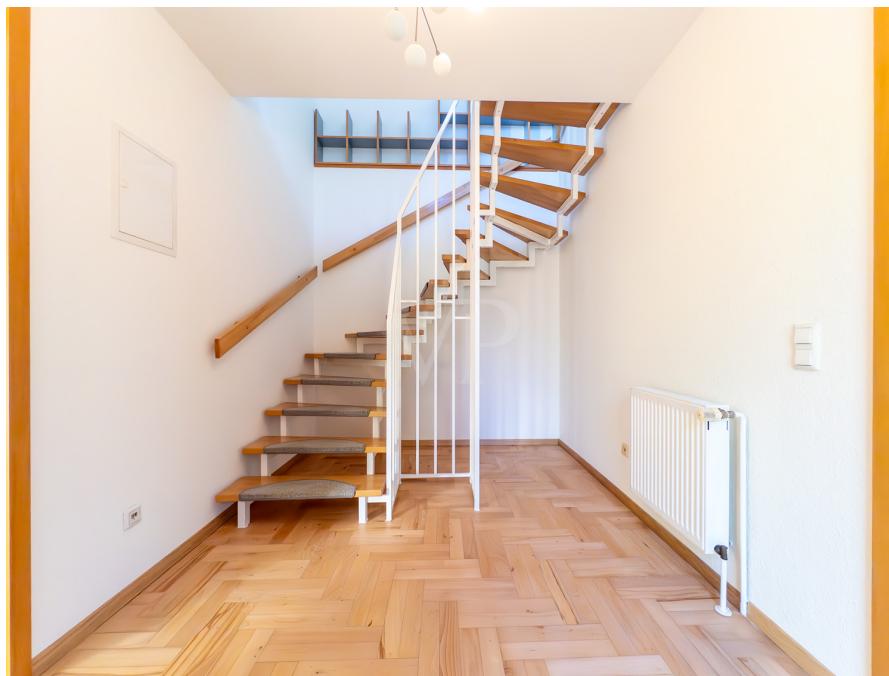
Leading  
REAL ESTATE COMPANIES  
50 THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



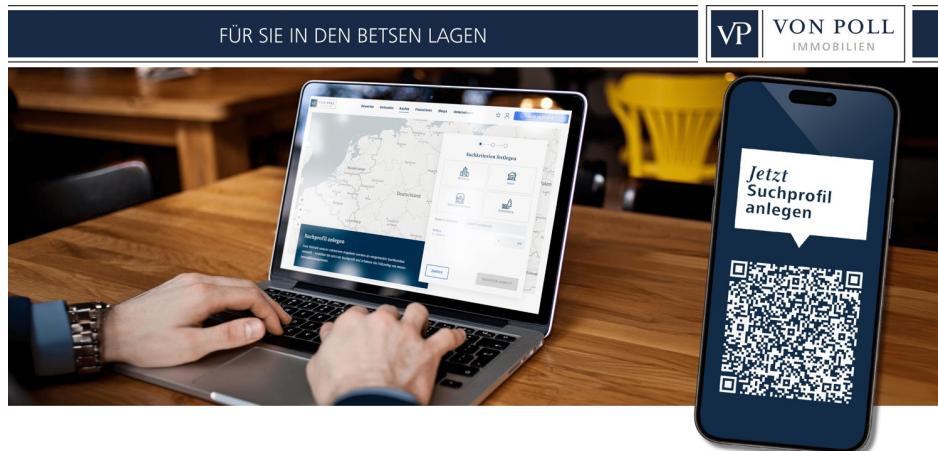
CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



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

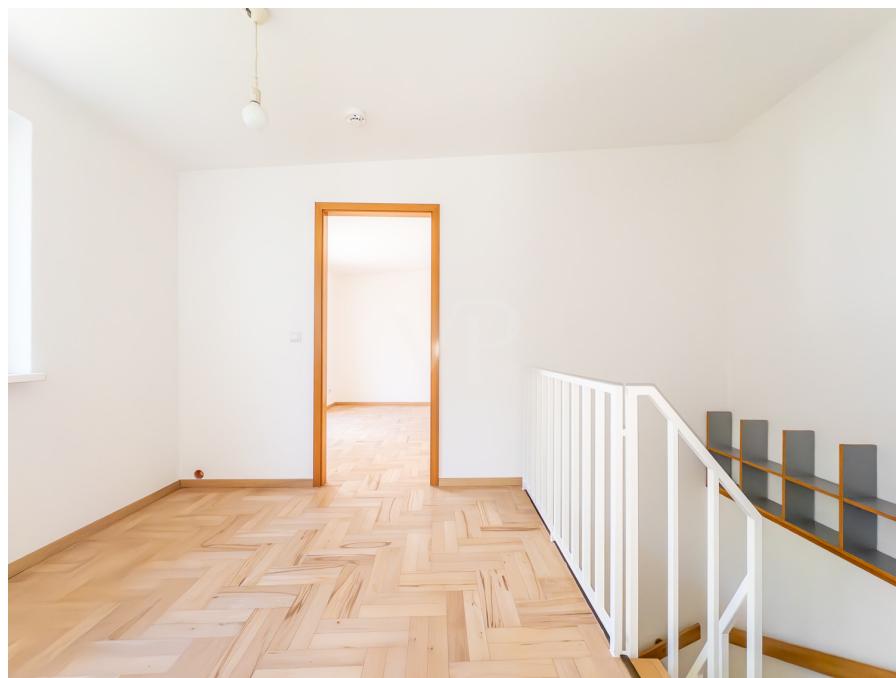
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL  
FINANCE



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  
SINCE 1888  
SINCE THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



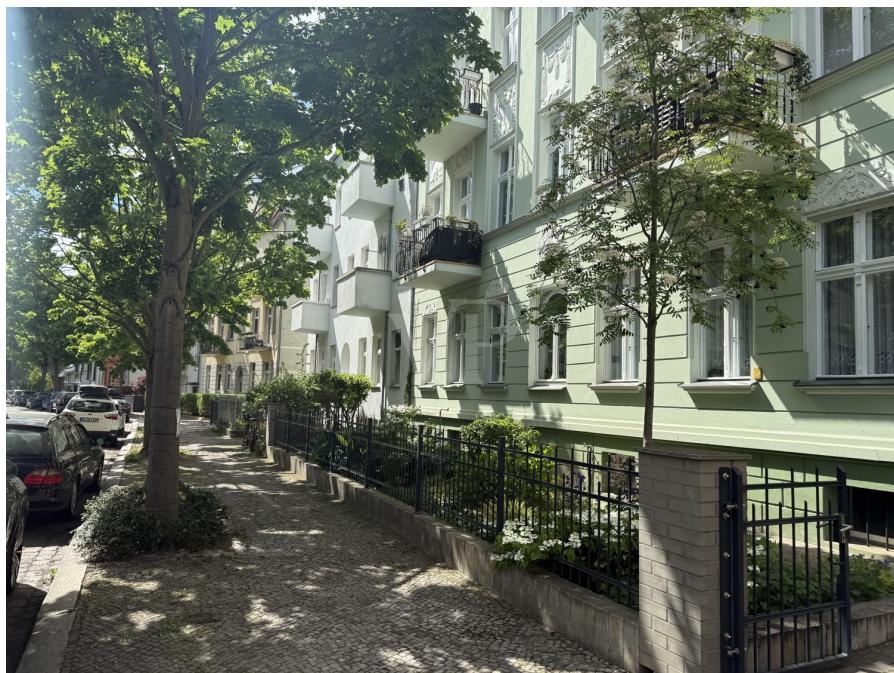
CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionalle 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: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison, une charmante maison de ville située dans le quartier résidentiel calme et recherché de Niederschönhausen. Construite en 1910, cette maison offre environ 75 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain de 286 m<sup>2</sup>, alliant idéalement vie urbaine et cadre naturel. La propriété séduit par son atmosphère lumineuse et accueillante, ses matériaux de qualité et son agencement ouvert, parfaitement adapté aux besoins des couples ou des petites familles. Dès l'entrée, un hall d'accueil chaleureux mène directement à la pièce de vie. Spacieux et lumineux grâce à ses grandes fenêtres donnant sur la terrasse et le jardin, le séjour au rez-de-chaussée est doté d'un magnifique parquet en bois massif. Vous pourrez ainsi profiter de moments de détente en plein air et vous ressourcer loin du tumulte quotidien. La cuisine, également située au rez-de-chaussée, offre un espace généreux pour vos créations culinaires grâce à ses équipements fonctionnels et son agencement pratique. Un cellier à ce niveau offre un espace de rangement supplémentaire. Un escalier mène à l'étage, où une mezzanine lumineuse et spacieuse vous attend, idéale pour aménager un coin salon confortable ou un espace de travail. La chambre, avec son accès direct à la terrasse sur le toit offrant une vue imprenable sur le jardin, est un véritable atout. La salle de bains moderne et baignée de lumière naturelle, équipée d'une baignoire, complète l'espace de vie de cet étage et offre un véritable havre de paix. Un espace de rangement supplémentaire est disponible au sous-sol, et une place de parking privée juste devant la maison vous évite le stress de la recherche d'une place. Le jardin soigné est idéal pour des barbecues conviviaux, tandis que la terrasse est parfaite pour des petits-déjeuners en plein air. Cette maison de ville n'est pas seulement un lieu de vie, mais aussi un refuge dans l'un des quartiers les plus verdoyants de Berlin. Venez la découvrir et laissez-vous séduire par ce bien unique.

CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

Das Stadthaus liegt in Niederschönhausen, einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden im Berliner Bezirk Pankow. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich das "grüne Band Berlins", der Wilhelmsruher See mit dem Übergang in die Schönholzer Heide, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.

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, ein Netto-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.

**CODE DU BIEN: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 24071056C - 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](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

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

---

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