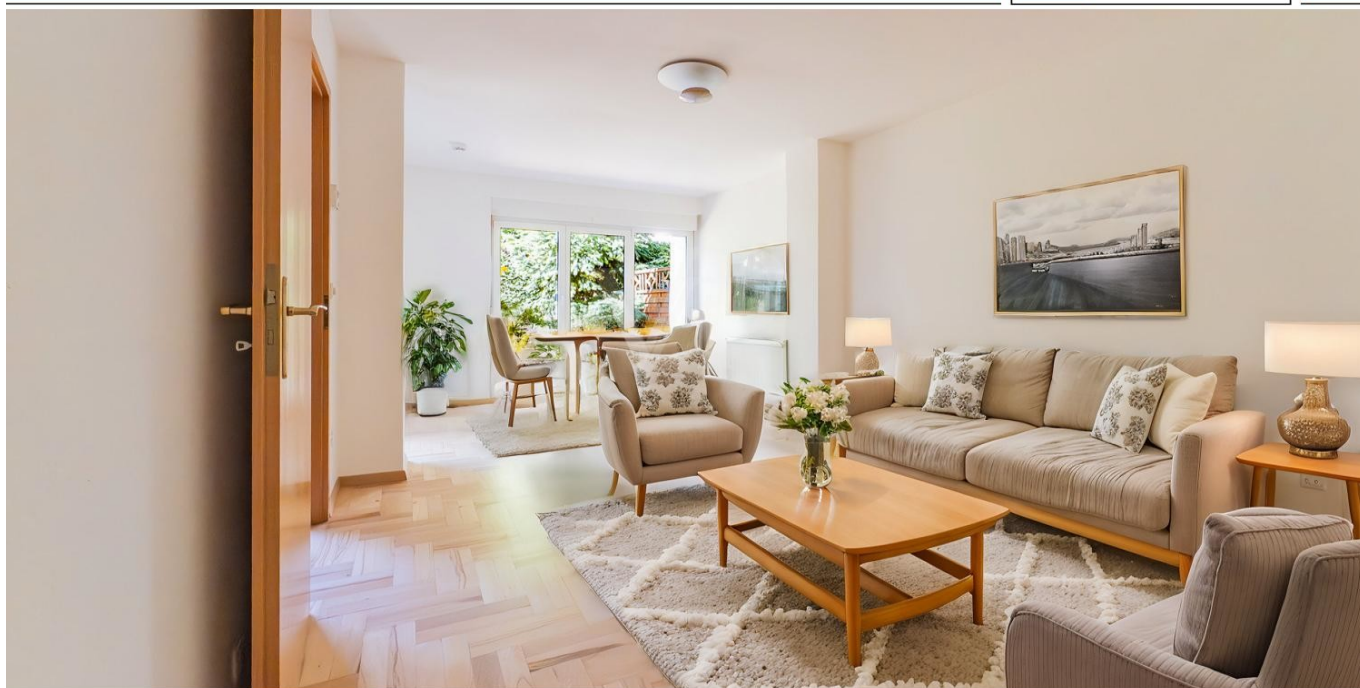


Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Charmant appartement en duplex avec jardin et balcon

CODE DU BIEN: 24071056W1



[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: 24071056W1 - 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: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071056W1
Surface habitable	ca. 75 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1910
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



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

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



**Capital**  
MARKET COMPASS  
BEST AGENCIES  
Top-Makler 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

**Map of Berlin districts:** Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick.

**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

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

**CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous, un charmant appartement en ville, situé dans le quartier résidentiel calme et recherché de Niederschönhausen. Aménagé dans un ancien relais de poste datant de 1910, cet appartement offre environ 75 m<sup>2</sup> de surface habitable et un jardin attenant de plus de 200 m<sup>2</sup>. Réparti sur deux niveaux, il bénéficie d'une atmosphère lumineuse et accueillante. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall d'accueil chaleureux qui mène directement à la pièce de vie. Le spacieux séjour, au rez-de-chaussée, est doté d'un magnifique parquet et baigné de lumière grâce à de grandes fenêtres offrant une vue sur la terrasse et le jardin. La cuisine, également située au rez-de-chaussée, offre un espace généreux pour concocter de délicieux repas grâce à ses équipements fonctionnels et son agencement pratique, ainsi qu'un coin repas séparé. Un cellier à ce niveau offre un espace de rangement supplémentaire. Un escalier mène à l'étage, où se trouve un grand couloir pouvant servir de bureau. Ce couloir dessert une autre chambre lumineuse avec accès direct au balcon, qui offre une vue imprenable sur le jardin et un espace idéal pour se détendre en plein air. La salle de bains spacieuse et baignée de lumière naturelle, avec sa baignoire, complète l'espace de vie de cet étage et vous offre un véritable havre de paix. Un espace de rangement supplémentaire est disponible dans la cave attenante. Une place de parking privée vous évite les tracasseries de la recherche d'une place. Le jardin soigné vous invite à profiter de barbecues conviviaux, tandis que la terrasse est idéale pour un petit-déjeuner en plein air. Ce duplex est bien plus qu'un simple lieu de vie : c'est un véritable refuge dans l'un des quartiers les plus verdoyants de Berlin. Venez le découvrir et prenez rendez-vous pour une visite.

**CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

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 Straßenbahnlinien 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.



**CODE DU BIEN: 24071056W1 - 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24071056W1 - 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)