

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und viel Gestaltungsspielraum

CODE DU BIEN: 26071006



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

**PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 588 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26071006 - 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: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26071006</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 143,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1994</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.100.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Composants préfabriqués</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 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

CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professional Real Estate Valuation  
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

A map of Berlin with the districts Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick labeled. The Pankow district is highlighted in a darker shade.

**CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und gepflegtem Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 588 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen 6 geräumige Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen, ob für eine größere Familie, Gäste oder als separates Arbeitszimmer.

Das Haus wurde ursprünglich mit einer separaten Einliegerwohnung im Obergeschoss konzipiert und wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Es besteht die Möglichkeit, die Einliegerwohnung bei Bedarf wiederherzustellen und das Objekt flexibel an unterschiedliche Wohn- oder Nutzungskonzepte anzupassen.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie der Eingangsbereich mit einer praktischen Garderobe. Die großzügige Diele beeindruckt durch ein kunstvolles Mosaik-Medaillon und unterstreicht den wertigen Charakter des Hauses. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss sorgen Deckenhöhen von 2,50 Metern für ein angenehmes Raumgefühl.

Das gemütliche Wohnzimmer punktet mit einem einladenden Essbereich und bietet durch bodentiefe Fenster einen schönen Blick in den Garten.

Die große Wohnküche ist mit einem Gasherd ausgestattet und ermöglicht über nur wenige Stufen den Zugang zum Garten. Hier lassen sich gesellige Stunden mit Familie oder Freunden verbringen. Im Erdgeschoss steht ein modernes Duschbad zur Verfügung, während im Dachgeschoss ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und einem Duschplatz für Komfort sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das große Zimmer im Dachgeschoss, welches mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf den Nordbalkon, der zu entspannenden Momenten einlädt und einen schönen Blick in den Garten bietet. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über viel Stauraum.

Der Garten überzeugt durch viel Gestaltungsoptionen und ausreichend Platz für eigene Ideen, ob für Freizeit, Spiel oder zum Gärtnern. Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung, die 2017 erneuert wurde und eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sichert.

**Kontaktieren Sie uns gern für einen Besichtigungstermin!**

**CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Détails des commodités

- schönes, komplett unterkellertes Einfamilienhaus mit 6 geräumigen Zimmern
- energetisch günstiger Holzständerbauweise ( Fertighaus)
- flexibles Wohnkonzept: Ursprünglich mit Einliegerwohnung im Obergeschoss konzipiert, aktuell als Einfamilienhaus genutzt; eine erneute Aufteilung in zwei Wohneinheiten ist möglich
- Garderobe im Eingangsbereich
- großzügige Diele mit kunstvollem Mosaik-Medaillon
- gemütliches Wohnzimmer mit Essbereich und Blick in den Garten
- große Wohnküche mit Gasherd und Zugang zum Garten
- bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien
- Zimmertüren aus Holz
- Duschbad im Erdgeschoss und Wannen-/Duschbad im Dachgeschoss
- großes Zimmer im Dachgeschoss mit Zugang zum Nordbalkon und extra begehbaren Kleiderschrank
- vollunterkellert und viel Stauraum
- Gas-Zentralheizung und Warmwasserspeicher (2017)
- Garten mit viel Gestaltungsmöglichkeiten
- Grundstück optional für mehrgeschossigen Wohnungsbau nutzbar (weitere Rücksprache mit dem Bauamt Pankow notwendig)

**CODE DU BIEN: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Berlin-Pankow, insbesondere der charmante Bereich Niederschönhausen, vereint auf einzigartige Weise urbanes Leben mit einer grünen, familienfreundlichen Umgebung. Niederschönhausen besticht als ein besonders familienorientiertes Wohngebiet mit einem harmonischen Miteinander und einem überwiegend gehobenen Bewohnerprofil. Hier finden Familien ein Umfeld, das Ruhe und Geborgenheit bietet, ohne auf die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.**

**Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein umfassendes Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Kindergärten sind in nur etwa zwei bis fünf Minuten zu erreichen, ebenso wie renommierte Grundschulen und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Für die Gesundheit sorgt ein dichtes Netz an Fachärzten, Apotheken und Kliniken. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, darunter der idyllische Schlosspark Niederschönhausen, der in sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist und vielfältige Möglichkeiten für aktive Stunden im Freien bietet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise die Buslinien 150 und 250 an der Idastraße, befördern Sie in wenigen Minuten zum S+U-Bahnhof Pankow, wo Sie Anschluss an die S-Bahnlinien S2, S8 und S26 haben. Ebenfalls steht die U-Bahnlinie U2 dort für Sie bereit.**

**Dieses Wohngebiet in Berlin-Pankow ist somit der ideale Ort für Familien, die Wert auf eine sichere, grüne und gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern ihren Alltag entspannt gestalten können.**

**CODE DU BIEN: 26071006 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26071006 - 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)**