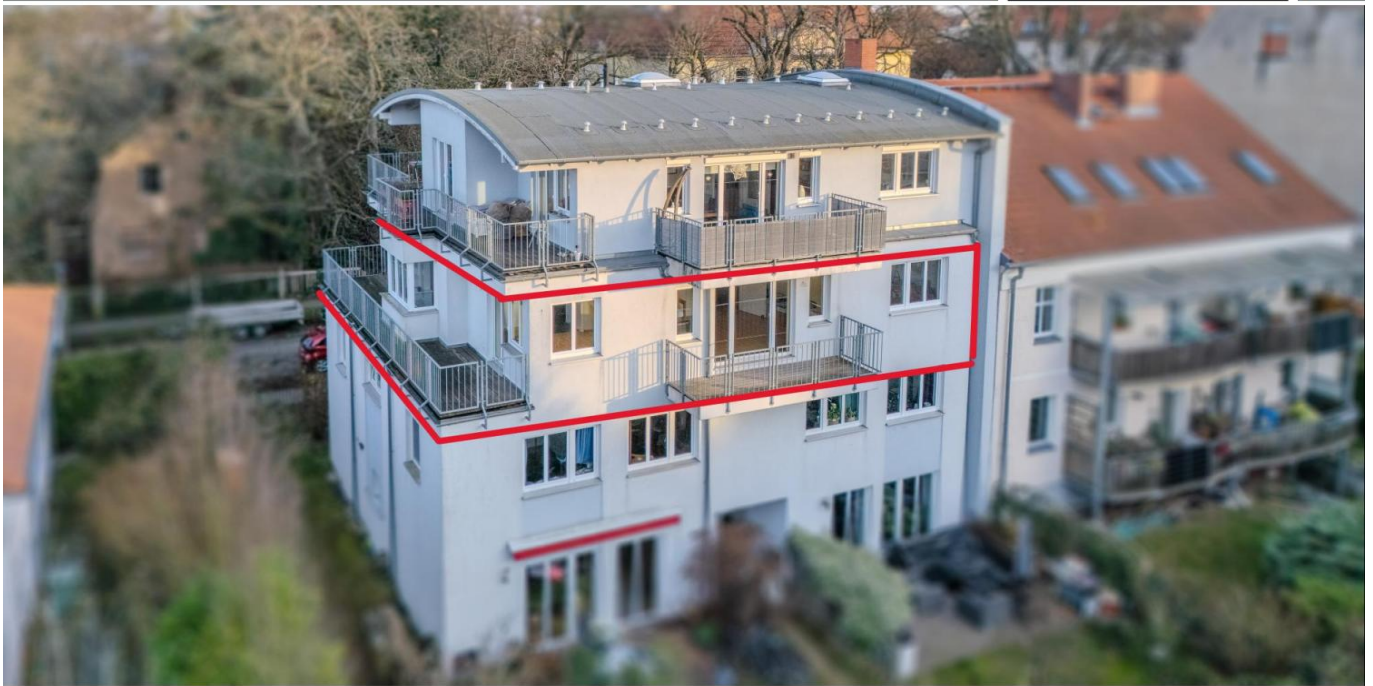


Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Lichtdurchflutete 5-Zimmer Wohnung mit kleinem Privatgarten

CODE DU BIEN: 26071001



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

**CODE DU BIEN: 26071001 - 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: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26071001</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>699.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 128 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2005</b>		

CODE DU BIEN: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	84.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.11.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071001 - 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: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071001 - 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: 26071001 - 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: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071001 - 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

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: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Une première impression

Willkommen zu dieser charmanten 5-Zimmer-Wohnung, welche sich in einer ruhigen Anwohnerstraße im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Vier-Parteien-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2005 befindet. Die Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> verteilt sich großzügig auf eine Ebene und bietet ausreichend Raum für verschiedenste Lebensentwürfe.

Die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, begünstigt durch zahlreiche bodentiefe Fenster, die zu jeder Tageszeit für eine helle und freundliche Stimmung sorgen. Das Raumangebot umfasst vier gut geschnittene Schlafzimmer, die sowohl als Rückzugsort für Familienmitglieder als auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Bauweise des Gebäudes ermöglicht zudem Anpassungen am Grundriss, sodass sich die Wohnung langfristig an veränderte Lebenssituationen anpassen lässt. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit Grünblick ins umliegende Gartengrundstück. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine der zwei Terrassen, der ideale Ort für entspannte Stunden. Die Einbauküche ist sowohl funktional als auch einladend gestaltet und bietet zusätzlich einen gemütlichen Sitzplatz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Badezimmer überzeugt mit einer Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche und einem modernen Standard. Ergänzt wird das Wohnangebot durch doppelt verglaste Fenster, die nicht nur für optimalen Schallschutz, sondern auch für eine angenehme Energieeffizienz sorgen.

Alle Räume präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und zeichnen sich durch eine zeitlose Ausstattungsqualität aus. Ein weiteres Plus stellt der zum Haus gehörende Keller aus hochwertigem WU-Beton dar, der ausreichend Stauraum sowie Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner bereithält.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Grundstücksanteil von ca. 137 m<sup>2</sup>, der als Sondernutzungsfläche exklusiv zur Gartennutzung zur Verfügung steht. Hier lassen sich gartenbauliche Wünsche und Freizeitaktivitäten im Freien unkompliziert realisieren.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Gärten und einer harmonischen Nachbarschaft. Die Lage in einer charmanten, ruhigen Straße gewährleistet sowohl Erholung als auch Sicherheit im Alltag.

Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf großzügiges, komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort vom Gesamtbild dieses ansprechenden Angebots überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Détails des commodités**

- lichtdurchflutete 5 Zimmer - Wohnung auf einer Ebene in der zweiten Etage eines 4 Parteien-Mehrfamilienhauses mit Rundum-Grünblick in ruhiger Anwohnerstraße
- 2 Terrassen Richtung Westen und Norden
- extra Grundstücksanteil von ca. 137 m<sup>2</sup> als Sondernutzungsfläche zur alleinigen Gartennutzung (Teilfläche 3)
- großzügiger Eingangsbereich
- zahlreiche bodentiefe Fenster
- Einbauküche mit extra Sitzplatz
- Bad mit Eckbadewanne und Dusche
- Doppelt verglaste Fenster
- Hauskeller aus WU-Beton
- ruhige Anwohnerstraße

**CODE DU BIEN: 26071001 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, der Botanische Volkspark Blankenfelde, die Schönholzer Heide, der Pankower 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 und 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. Die Buslinien 107 und 124 bringen Sie ins direkte Umland nach Schildow oder zum S+U Bahnhof Wittenau.

Kindergärten und Schulen, kleine Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung und das Kino Blauer Stern machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert.

**CODE DU BIEN: 26071001 - 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: 26071001 - 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)**