

Berlin – Niederschönhausen

## Belle maison de ville avec chauffage géothermique à proximité d'une réserve naturelle

CODE DU BIEN: 25071055W



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 493 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – 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: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071055W
Surface habitable	ca. 107 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2034
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	29.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2007



CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propriété





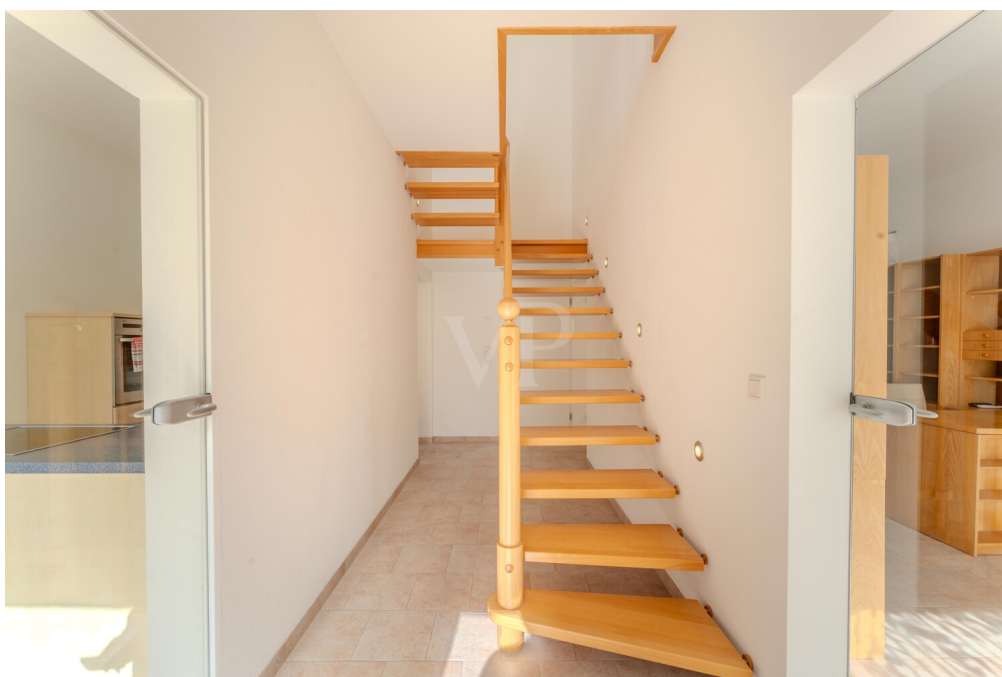
CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propriété



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote 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: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 2005, se présente comme une opportunité idéale pour un couple ou une petite famille recherchant qualité, confort moderne et emplacement privilégié. Avec environ 107 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 493 m<sup>2</sup>, cette villa, située en bordure des prairies de Zingerwiesen, offre un cadre de vie attrayant et de multiples possibilités. Maison basse consommation, elle bénéficie d'une technologie géothermique de pointe. Outre une consommation énergétique optimisée, la combinaison de la géothermie et du chauffage au sol garantit des coûts d'exploitation durablement bas. Le jardin, facile d'entretien et équipé d'un système d'arrosage automatique, offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité en matière d'aménagement paysager, ainsi qu'un lieu de détente et de convivialité en plein air. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace de vie modulable pouvant être aménagé en bureau, chambre d'amis ou salle de loisirs, par exemple. Il peut également être divisé en deux pièces. Attenante, la cuisine moderne et équipée répond à tous les besoins de la cuisine contemporaine. L'agencement ouvert crée une atmosphère chaleureuse et favorise la convivialité au quotidien. Au rez-de-chaussée se trouve également une salle d'eau pour les invités, baignée de lumière naturelle grâce à ses baies vitrées et offrant un accès direct au jardin. À l'étage, un vaste espace de vie, actuellement aménagé en salon, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Attenante, la chambre, aux dimensions généreuses, garantit une grande intimité. Un dressing et une salle de bains complètent cet étage. En choisissant cette charmante maison de ville, vous investissez dans un bien immobilier sûr, idéalement situé et doté de technologies modernes et économes en énergie. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite privée afin que vous puissiez découvrir par vous-même ce cadre de vie exceptionnel. N'hésitez pas à nous contacter pour toute demande !

**CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Détails des commodités

Massive Bauweise in Kalksandstein  
Verbundsicherheitsglas  
Herausragende Lage an den Zingerwiesen  
Niedrigenergiehaus mit Geothermie - Wärmepumpe  
Erdgeschoss mit einem optionalen Wohnbereich und der Küche  
Obergeschoss auch großer Wohnbereich und Schlafzimmer  
Stadtvilla  
Fußbodenheizung  
begehbbarer Kleiderschrank  
Einbauküche  
Alarmanlage  
automatisches Einfahrtstor  
automatisierte Gartenbewässerung  
Top gepflegter Zustand  
Ideal für Paare oder kleine Familie  
Pflegeleichter Garten  
Sackgasse

**CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Dieses Architektenhaus befindet sich unmittelbar an einem ausgewiesenen Naturschutzgebiet, was die Lebensqualität erhöht. Ausgedehnte Grünflächen wie die nahen Zingerviesen, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am 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, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, und den 155er BUS 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. Weitere diverse Straßenbahnlinien und Buslinien ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



**CODE DU BIEN: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 29.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25071055W - 13156 Berlin – 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)