

Berlin-Pankow - Niederschönhausen

# Charmante und helle 3-Zimmer - Wohnung in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26071007



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

**PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26071007 - 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: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26071007</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>269.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 60,39 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1996</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1923</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel léger</b>	Consommation finale d'énergie	<b>167.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>26.08.2029</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1933</b>

CODE DU BIEN: 26071007 - 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: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071007 - 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

CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
FINANCE



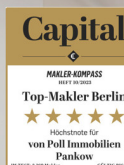
Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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](mailto:pankow@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La propriété

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Une première impression

Willkommen zu Ihrem nächsten Zuhause. Diese helle und gepflegte 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1923 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause in ruhiger Umgebung. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und zeigt sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung überzeugt mit einem stimmigen Grundriss, der ein offenes und zugleich geordnetes Wohngefühl vermittelt. Der Rundgang zwischen Wohnzimmer, Küche und Flur schafft kurze Wege und eine angenehme Verbindung der zentralen Wohnbereiche.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und führt direkt auf die Loggia. Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen freien Blick ins Grüne.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird sie durch eine separate Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum schafft und im Alltag sehr praktisch ist.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einer lichtdurchlässigen, blickgeschützten Glasscheibe.

Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer bleibt ganz Ihnen überlassen. Die Aufteilung unterstützt verschiedene Lebenssituationen und lässt Raum für eigene Ideen.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Wechselsprechanlage sowie ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Durch die durchgeführten Maßnahmen verbindet sich hier der Charme des Baujahres mit einem zeitgemäßen Wohnstandard. Die gut geschnittene Wohnung in angenehmer Lage bietet eine hervorragende Kombination aus durchdachtem Grundriss, hellen Räumen und der Loggia mit Blick ins Grüne.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und stehen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## **Détails des commodités**

- helle, sofort bezugsfreie 3-Zimmer Wohnung
- Wohnzimmer und Küche mit angrenzender Loggia und Süd-West-Ausrichtung mit unverbaubarem Grünblick
- ältere Einbauküche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Wechselsprechanlage
- sehr geräumiges Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 26071007 - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der 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 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 weitere hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**CODE DU BIEN: 26071007 - 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: 26071007 - 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)**