

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Einfamilienhausrohbau in bester Pankower Lage mit familienfreundlichen 8 geplanten Zimmern

CODE DU BIEN: 26071012



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

**PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167,73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 443 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26071012
Surface habitable	ca. 167,73 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2024

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Vidé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
11.07.2023  
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

Spandau Prenzlauer Berg  
**Berlin**  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick  
Pankow

CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété

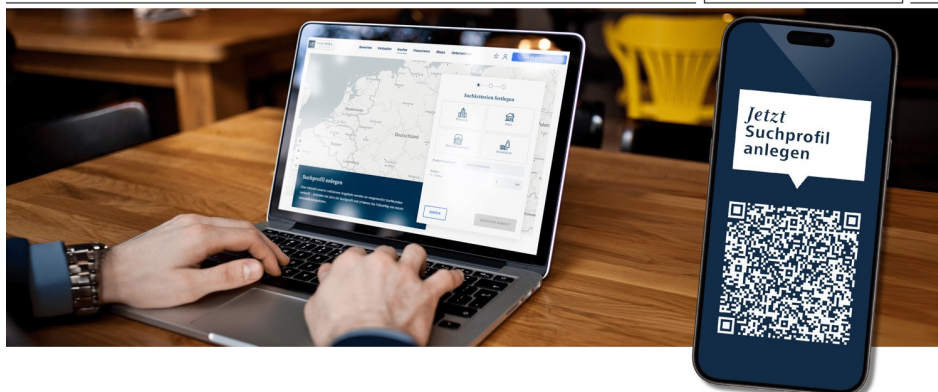


CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## 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: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La propriété



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-MAKLER BERLIN  
★★★★★  
Hochschule 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

Kundenbewertung ★★★★★ **4,9**

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

**CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Une première impression

Dieses großzügig geplante Einfamilienhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Käufer, die ein Projekt mit großem Potenzial suchen und Ihre eigenen Ideen bei der Gestaltung des Hauses noch verwirklichen möchten. Aktuell befindet sich das Haus im Rohbau.

Das Gebäude mit einem Keller und dem Erdgeschoss wurde vollständig entkernt und die ursprüngliche Bausubstanz mit einem kompletten Obergeschoss und Dach neu errichtet. Je nach Planung, ist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 167 m<sup>2</sup> verteilt auf 8 Zimmer zzgl. einer Nutzfläche von 90 m<sup>2</sup> möglich. Das Grundstück umfasst ca. 443 m<sup>2</sup>.

Der Keller wird in ein Souterrain umgewandelt, inklusive Badezimmer und weiteren Wohnräumen. Geplant ist die Installation einer modernen Wärmepumpe von Vaillant sowie einer Fußbodenheizung.

Diese Immobilie befindet sich im Rohbauzustand und bietet eine seltene Gelegenheit, ein geräumiges Einfamilienhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Mit der bereits geplanten Fertigstellung der Maßnahmen steht einem zeitnahen Einzug nichts im Wege. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können nach dem Erwerb der Immobilie im derzeitigen Zustand alle Pläne noch angepasst und Änderungen vorgenommen werden. Ein fertige Kostenplanung mit ca. 285.000,- € durch ein Architekturbüro liegt vor.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf und lassen Sie sich beraten.

**CODE DU BIEN: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Détails des commodités

**noch durchzuführen Sanierungsmaßnahmen:**

**1.Sanitär & Heizung:**

- Fertigstellung der Sanitärinstallationen: Waschbecken, WC-Anlagen, Duschanlagen, Badewanne
- Installation einer modernen Wärmepumpe von Vaillant und einer Fußbodenheizung

**2.Innenausbau:**

- elektrische Installationen
- Innenputz und Fassadenarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Estrichverlegung
- Innentürenmontage
- Fliesenarbeiten

**3.Fassadenarbeiten:**

- Abschluss der Fassadensanierung zur energetischen Verbesserung und ästhetischen Aufwertung

**CODE DU BIEN: 26071012 - 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 und der Buslinie 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Der 150iger Bus bringt Sie über den S-Bahnhof Schönholz direkt zum U-Bahnhof Osloer Straße oder zum S-Bahnhof Berlin-Buch. 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. 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: 26071012 - 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: 26071012 - 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)**