

Berlin / Pankow – Niederschönhausen

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Niederschönhausen - fünf Zimmer mit Veranda und Garten

???????? ??: 23071075



www.von-poll.com

???? ??: 599.000 EUR • ??: ca. 113 m² • ??: 5 • ??: 490 m²

??????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	23071075
???????????	ca. 113 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	3
?????????	1
????? ?????????????	1930

????? ???????	599.000 EUR
?????	
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2005
????????? ?????????????	???????
????????????????????	ca. 0 m²
?????	
???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
????? ???????????	GAS
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.12.2033
????? ???????????	??????

???????????????? ??????????	BEDARF
???????? ?????? ??????????	344.60 kWh/m²a
?????????? ????????????? ??????????	H

???????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ????????



???????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 20 14 37 10



Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/pankow

???????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte in bester Lage. Das im Jahr 1930 erbaute Haus wurde 2005 modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien. Das Haus beeindruckt mit hervorragender Bausubstanz und massiver Bauweise. Es ist voll unterkellert und verfügt über eine Deckenhöhe von 2,85 m. Die doppelverglasten Fenster sorgen für eine gute Isolierung, während elektrische Holzrolläden im Erdgeschoss und manuelle Jalousien im Obergeschoss für Sicherheit und Komfort stehen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche mit Zugang zur überdachten Veranda, die zum gemütlichen Verweilen einlädt. Von hier aus hat man einen schönen Blick auf den Garten, der ebenfalls von diesem verglasten Vorbau aus zugänglich ist. Das geräumige Wohn- und Esszimmer bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Zudem gibt es unten ein Gäste-WC. Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich drei großzügige Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne befinden. Das Bad wurde im Zuge der Renovierung grundlegend erneuert und erstrahlt seitdem in neuem Glanz. Von der ersten Etage aus kann der Dachboden (mit viel Ausbaupotential) betreten werden. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit viel Stauraum. Der schöne Garten mit Teich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Lage der Immobilie besticht durch ihre attraktive Umgebung mit alten Einfamilienhäusern und einer Kleingartenanlage in der Nachbarschaft. Die Immobilie eignet sich bestens für Familien, die auf der Suche nach einem charmanten Zuhause sind. Mit seinen fünf Zimmern und Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss bietet das Haus ausreichend Platz für alle Bewohner. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gut angebundenen Gegend und bietet somit eine ideale Kombination aus Wohnqualität und guter Erreichbarkeit. Supermärkte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

???????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

???????????????? ???? ?????????

- schöne massivgebaute Doppelhaushälfte
- Haus gebaut ca. 1930
- voll unterkellert
- Deckenhöhe von 2,85
- doppelverglaste Fenster
- elektrische Holzrolladen im Erdgeschoss
- manuelle Jalousien im 1. Obergeschoss
- Einbauküche mit Zugang zur überdachten Veranda im Erdgeschoss
- Verglaste Veranda hat Zugang zum Garten
- geräumiges Wohnzimmer und Esszimmer mit Blick auf den Garten im Erdgeschoss
- ein Gäste-WC im Erdgeschoss
- Treppe zum 1. Obergeschoss
- im Obergeschoss drei geräumige Schlafzimmer und ein Bad mit Badewanne
- Bad renoviert 2005
- vom 1. Obergeschoss Zugang zum Dachboden
- Dachboden ist ausbaufähig
- das Haus hat hervorragende Bausubstanz
- das Haus ist vollunterkellert
- schöner Garten mit Teich
- wunderschöne attraktive Lage
- alte Einfamilienhäuser und eine Kleingartenanlage in der Nachbarschaft

??????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

??? ??? ??? ??????????

Der Ortsteil Niederschönhausen stellt aufgrund von Parkanlagen und noblen Wohnvierteln eine bevorzugte Wohnlage dar. Altbauten überwiegen noch in den großen Einfamilienhausgebieten, den kleinen Villenvierteln und bei den meist aus der Gründerzeit stammenden Mietshäusern. Dazu kommen zahlreiche Neubauten in Form von Stadtvillen. Brosepark, Schlosspark Niederschönhausen, Bürgerpark und Schönholzer Heide laden zu Spaziergängen, Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Weiter nördlich befindet sich der Botanische Volkspark mit seinen imposanten Gewächshäusern und botanischen Raritäten. Zahlreiche Kitas und Schulen im Umkreis sind fußläufig erreichbar. Die Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung erfüllt alle Erfordernisse des täglichen Lebens. Zwei Straßenbahn- und mehrere Buslinien sorgen für eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sie erreichen den S+U-Bahnhof Pankow in ca. 8 Minuten und den S+U-Bahnhof Friedrichstraße in ca. 30 Minuten. Bis in das Berliner Stadtzentrum sind es ca. 7 km.

??????? ?????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 344.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23071075 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 ????????? - Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com