

Berlin – Niederschönhausen

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

????????? ??????????: 25071055W



www.von-poll.com

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 107 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 493 m²

??????? ???????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

???????? ??????????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25071055W	????? ???????	699.000 EUR
???????????	ca. 107 m²	?????	???????????
?????????	3		???????????????
???????????	1	???????????	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
???????????	2		
????? ????????????	2005	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????????	???????? ????????????? ?????????????	29.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.04.2034	???????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2007

??????? ???????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ????????



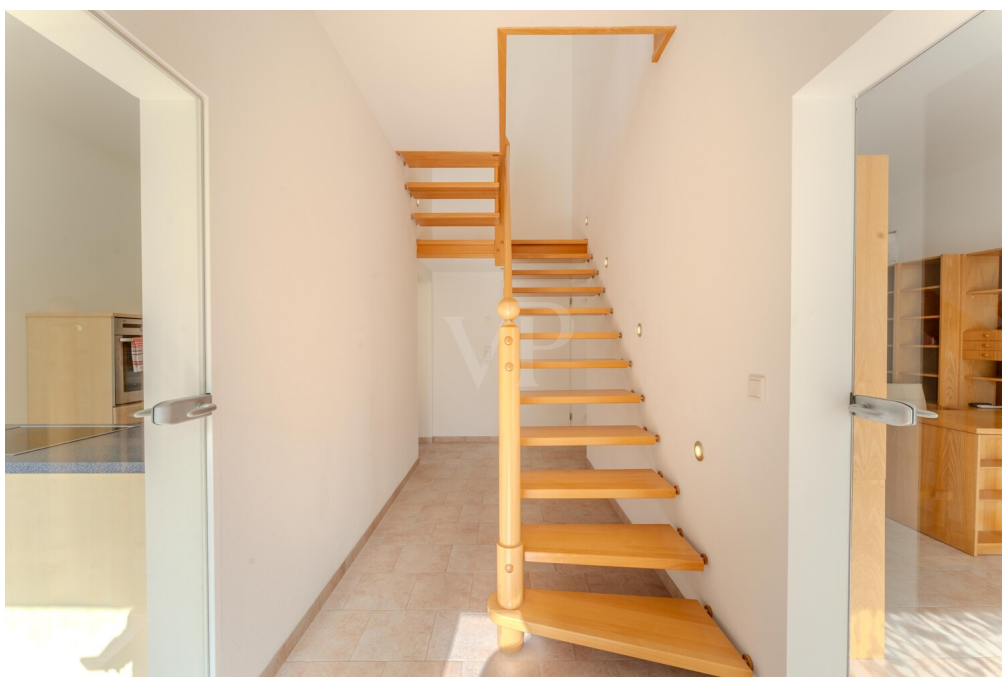
???????? ?????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ???????



???????? ??: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ???????



???????? ?????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ???????



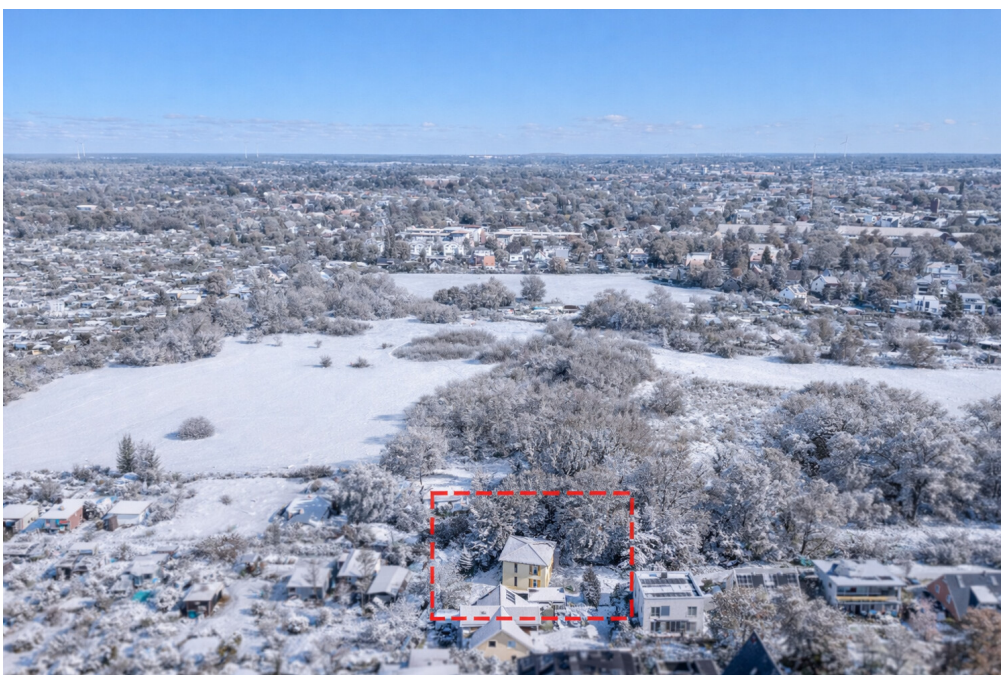
???????? ?????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ???????



???????? ?????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ???????



???????? ?????????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ?????????



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow
IM TEST: 3.904 Makler GÜLTIG BIS: 11/25

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



???????? ??????????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

???? ? ?????????????, ????????? ?? 2005, ??????????????? ?? ??? ?????????????????
??? ??????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ? ??????? ?????????????? ???
????????? ??? ?????????, ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??????????. ??
???????? 107 ??. ?????? ??????????? ??? ?????????? ????????? 493 ??. , ??? ? ???, ???
?????????? ????????? ?????? ??? ??????? Zingerwiesen, ?????????? ??? ??????????
????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????,
???? ? ? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????????. ?????? ?? ???
?????????????????? ??????? ???????????, ? ?????????????? ??????????????? ????????????? ???
?????????????????? ?????????????? ??????????????? ?????????? ?????????? ??????????????? ??????. ?
?????? ?????????? ?????????????, ??????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????,
????????????? ??????? ??? ?? ?????????? ?????? ??????????????? ???????, ?????? ?? ???
??? ?????????? ??? ?????????? ??????? ?? ??????????????? ??????? ??????. ??? ???????, ??
????????? ?????? ??????????????? ?????? ??????????????? ??? ??????? ?? ??????????????? ??????????
?? ?????????, ?????????? ?????????????? ? ?????????? ??????, ??? ??????????????. ??????????
????????? ?? ??????????????? ?? ?????????? ?? ??? ??????????. ?????? ?? ?????? ?????????????? ?
????????????? ?????????????????? ?????????, ? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????????????? ???
????????????? ??????????????. ? ?????????? ??????????????? ?????????????? ??? ??????????
?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????????? ????. ??????, ???
????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????? ?? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ???
?????? ??? ?????????? ??????? ??? ??? ?????? ?????????????? ?????? ??????. ? ?????? ???????
????????????? ?????? ?????????? ?????? ???????????????, ??? ??????????????????????? ??? ??? ??????????
?? ???????, ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????????. ?????? ?? ?????? ?????????????? ??
?????????????????, ??? ??????? ?? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??????? ??????????????????.
????? ?????? ??????????????????? ??? ??? ?????????? ??????????????????? ??? ?????? ?????????????? ??
????? ?? ??????????. ??????????????? ?????? ??? ?????????? ??????????, ??????????? ?? ???
?????????????? ??????????????? ?????????? ?? ??? ??????????????? ?????????????? ?? ??????????
????????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ?? ??? ??????????????????? ???
??? ?????????????? ??????????, ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ???
?????????????? ?????? ??????????????. ?????????????????? ??? ?? ?????????? ???!

??????? ???????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

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

??????? ???????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

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.

??????? ???????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 29.50 kwh/(m²*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.

???????? ?????: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

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

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com