

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Einfamilienhausrohbau in bester Pankower Lage mit familienfreundlichen 8 geplanten Zimmern

Αριθμός ακινήτου: 26071012



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 675.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 167,73 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 443 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

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

Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????	26071012	???? ??????	675.000 EUR
?????????	ca. 167,73 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	8	?????????????	<b>Käuferprovision</b> beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	3	????????? ??????????????	???????
??????????	3	?????????????????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2024	???????	?????????, ??????

Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

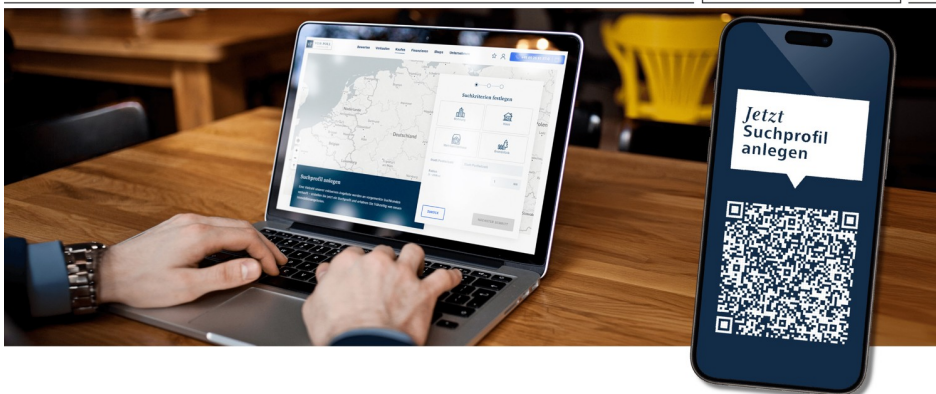
?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ????????

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ????????



**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

Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ???????



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



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

Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ???????

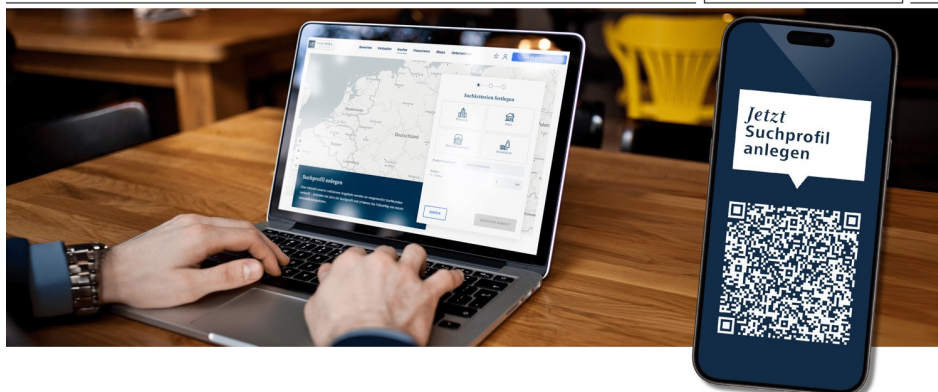


Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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

Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
1887-2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
030 3701 1309-3660 030 3701 1309-3612

**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

Map of Berlin districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Treptow-Köpenick.

**Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

**??? ????? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

**?????????????? ??? ????????**

**noch durchzuführene 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

**Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

**???** **???** **???** **???????????**

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 lebenswert.

**Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26071012 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

**?????????? ????????????????**

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

**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)**

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

---

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