

Berlin - Niederschönhausen

# Gyönyöru sorház geotermikus futési technológiával egy természetvédelmi terület mellett

VP azonosító: 25071055W



VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 493 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25071055W              |
| Hasznos lakótér       | ca. 107 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                      |
| Hálósobák             | 1                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2005                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 699.000 EUR                                                              |
| Ház                  | Családi ház                                                              |
| Jutalék              | Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                  |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha              |

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

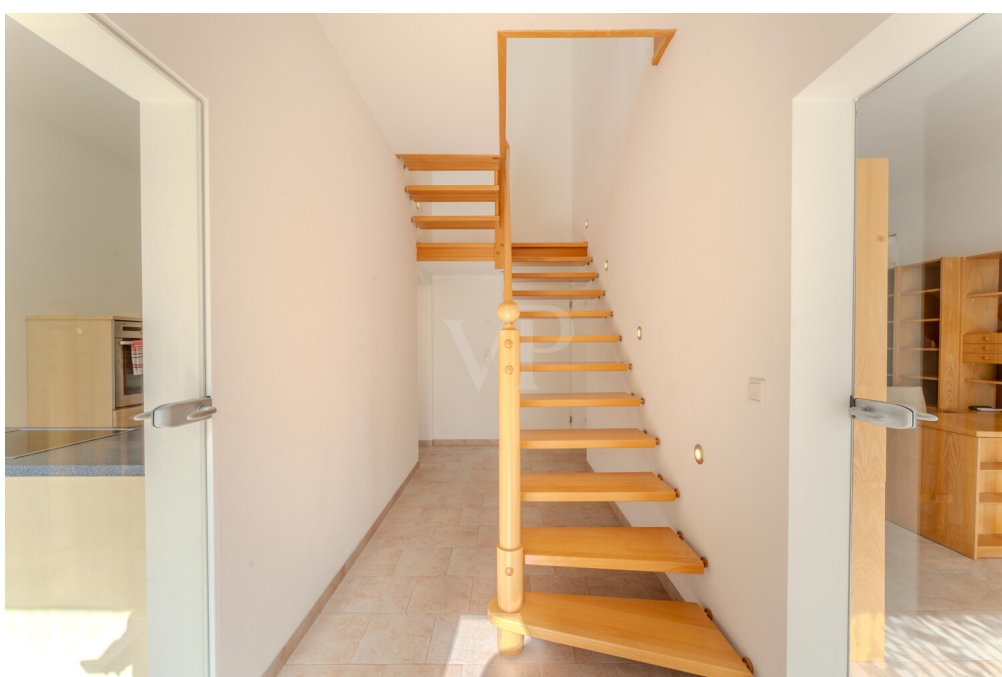
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Geotermia   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.04.2034  |
| Energiaforrás                                     | Geotermikus |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 29.50 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2007                |

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az ingatlan



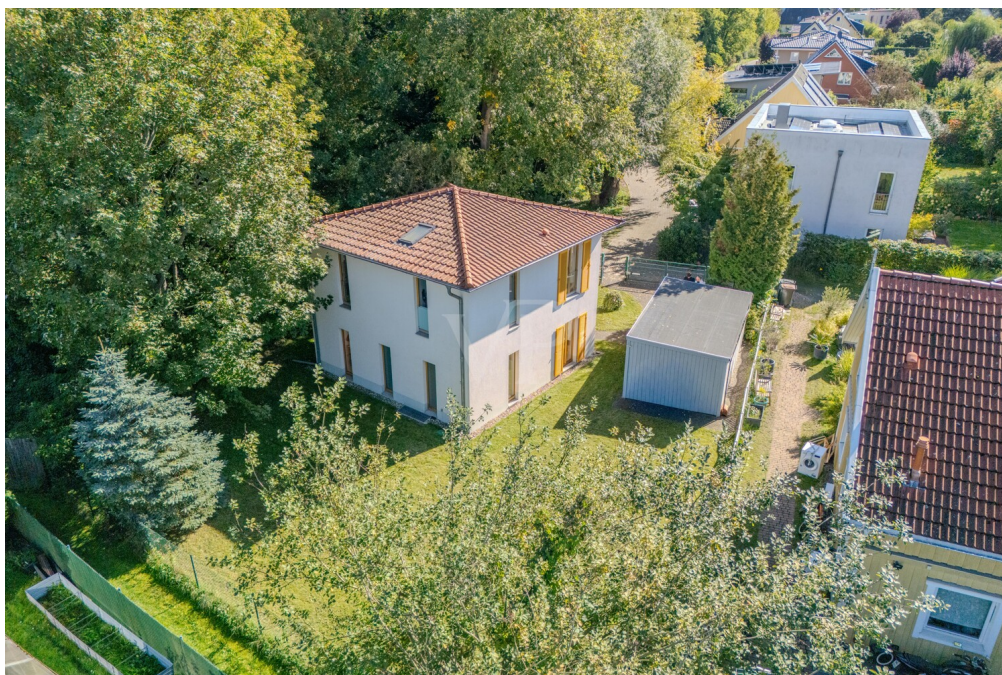
**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen

## Az ingatlan



A group of ten real estate agents, five men and five women, are posed for a team photo. They are standing in front of a light-colored wall. To their left are two award logos: 'Capital' and 'BELLEVUE Best Property Agents 2024'. Above them is the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo. Below the photo is a map of Berlin with several districts labeled: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, and Treptow-Köpenick. The Pankow district is highlighted in brown.

**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

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Az első benyomás

Ez a 2005-ben épült családi ház jól karbantartott és energiatakarékos lehetőséget kínál párok vagy kis családok számára, akik értékelik a minőséget, a modern kényelmet és a kiváló elhelyezkedést. Körülbelül 107 m<sup>2</sup> lakóterületével és egy körülbelül 493 m<sup>2</sup>-es telekkel rendelkező, közvetlenül a Zingerwiesen rét mellett fekvő villa vonzó otthont kínál változatos lehetőségekkel. Alacsony energiaigényű házként ez az ingatlan előremutató geotermikus technológiával büszkélkedhet. A hatékony energiaellátás mellett a geotermikus energia és a padlófűtés kombinációja fenntarthatóan alacsony üzemeltetési költségeket biztosít. Az alacsony karbantartást igénylő, automata öntözőrendszerrel felszerelt kert bőséges teret kínál az egyéni tereprendezési ötletekhez, valamint a pihenésre és a közös szabadidős tevékenységekre. A földszinten egy opcionális nappali található, amely rugalmasan átalakítható például irodává, vendégszobává vagy hobbiszobává. Lehetőség van két helyiséggé osztására is. Mellette található a modern, beépített konyha, amely megfelel a kortárs konyha minden követelményének. A nyitott alaprajz barátságos légkört teremt, és elősegíti az összetartozás érzését a mindennapi életben. Szintén a földszinten található a vendégmosdó, padlótól mennyezetig érő ablakokkal, amelyek bőséges természetes fényt biztosítanak, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a kerthez. Az emeleten egy tágas nappali található, amelyet jelenleg nappaliként használnak, és számos lehetőséget kínál. Mellette található a hálószoba, amelynek nagy mérete rengeteg privát szférát biztosít. Egy gardrób és egy fürdőszoba teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Ha ezt a bájos sorházat választja, egy kiváló helyen található, modern, energiatakarékos technológiával felszerelt befektetési ingatlanba fektet be. Örömmel meghívjuk Önt egy személyes megtekintésre, hogy saját maga is megtapasztalhassa ezt a kivételes életteret. Várjuk megkeresését!

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **Részletes felszereltség**

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  
begehbarer Kleiderschrank  
Einbauküche  
Alarmanlage  
automatisches Einfahrtstor  
automatisierte Gartenbewässerung  
Top gepflegter Zustand  
Ideal für Paare oder kleine Familie  
Pflegeleichter Garten  
Sackgasse

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Minden a helyszínról

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 Zingewiesen 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.

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 29.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25071055W - 13156 Berlin - Niederschönhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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