

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Bájos sorház kerttel és erkélyvel, zöldövezetben Niederschönhausenban

VP azonosító: 24071056C



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2 • FÖLDTERÜLET: 286 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>24071056C</b>
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1910
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	<b>399.000 EUR</b>
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

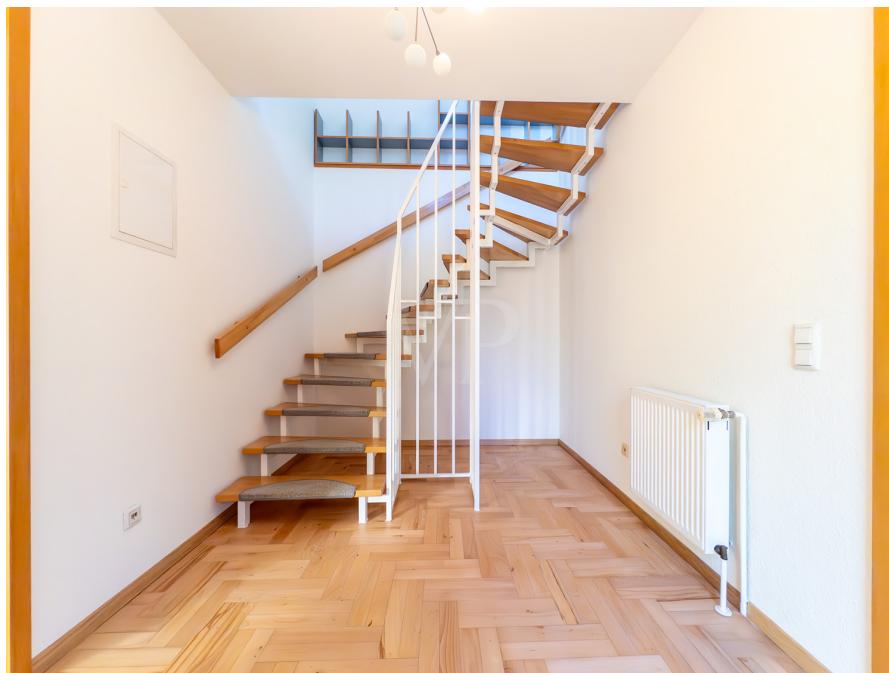
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



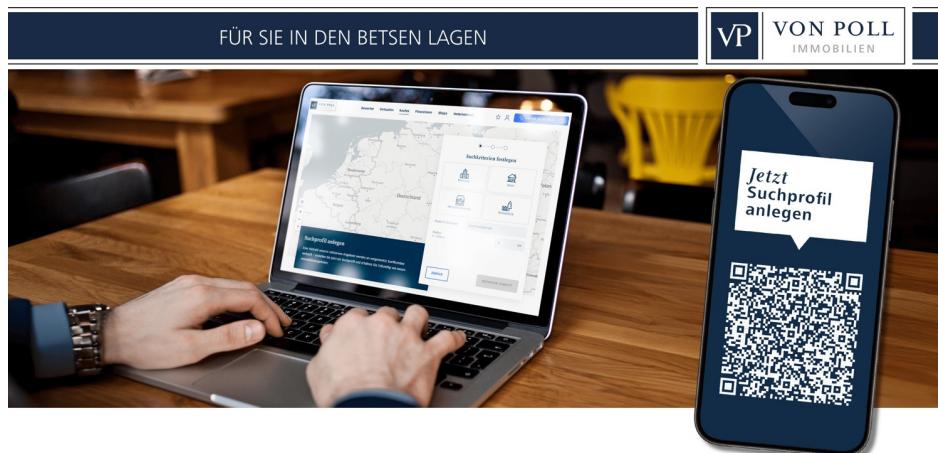
VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhause – 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)



VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP | VON POLL  
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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)

VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



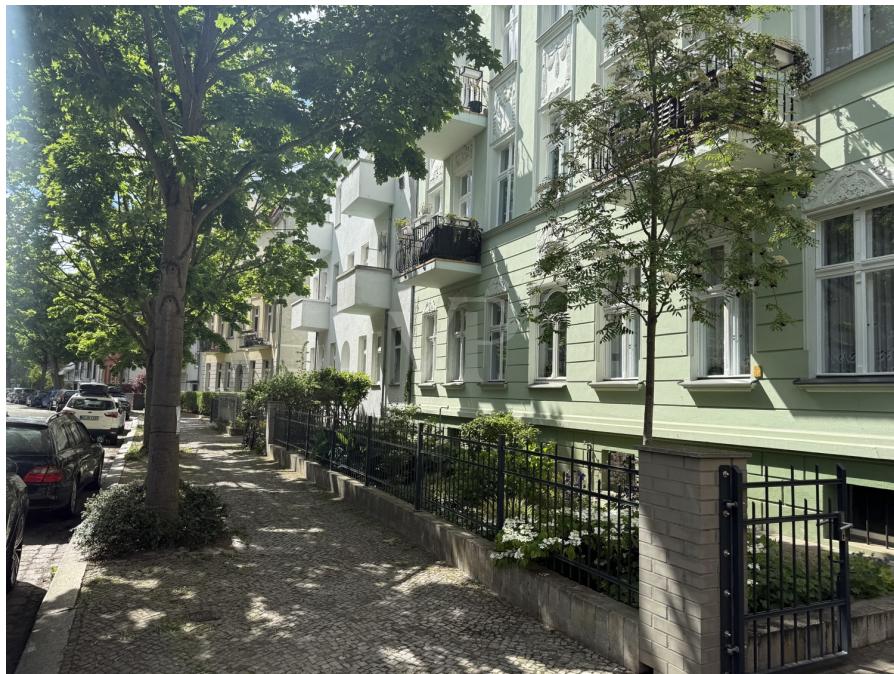
VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
Top-Maker Berlin  
Höchstnote 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

Spandau Prenzlauer Berg  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

Kundenbewertung  
4,9

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

**VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában, egy bájos sorházból, Niederschönhausen keresett és csendes lakóövezetében. Az 1910-ben épült ház körülbelül 75 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy 286 m<sup>2</sup>-es telken, ideális kombinációját biztosítva a városi életnek és a természetközeli környezetnek. Az ingatlan lenyugözi világos és barátságos hangulatával, masszív jellemzőivel és nyitott elrendezésével, amely tökéletesen megfelel párok vagy kis családok igényeinek. A házba belépve egy hívogató eloszoba fogadja, amely közvetlenül a nappaliba vezet. A földszinten található tágas nappali gyönyörű keményfa parkettával burkolt, és nagy ablakokon keresztül világítják meg, ahonnan kilátás nyílik a teraszra és a kertre. Itt élvezheti a pihentető órákat a szabadban, és elmenekülhet a minden nap nyüzsgéstől. A szintén a földszinten található konyha rengeteg helyet kínál kulináris alkotásoknak a praktikus, beépített konyhájának és nagyvonalú elrendezésének köszönhetően. Az emeleten található tárolóhelyiségek további tárolóhelyet biztosít. Egy lépcső vezet az emeletre, ahol egy világos és tágas galéria várja, amely tökéletes kényelmes ülosaroknak vagy otthoni irodai munkaterületnek. A hálószoba, ahonnan közvetlenül elérhető a tetoterasz, lenyugöző kilátással a kertre, különösen érdekes. A modern, természetes megvilágítású, kádas fürdoszoba teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten, egy kis jóléti oázist biztosítva. További tárolóhely áll rendelkezésre az alagsorban, a ház melletti privát parkolóhely pedig kiküszöböli a parkolóhely keresésének nehézségeit. A gondozott kert ideális a nyugodt grillezéshez, míg a terasz tökéletes hely a szabadtéri reggelik elfogyasztásához. Ez a sorház nemcsak lakóhely, hanem egy menedékhely is Berlin egyik legzöldebb részén. Gyozodjön meg róla saját szemével, és hagyja, hogy ez az egyedülálló ingatlan lenyugözze.

VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Részletes felszereltség

- Echtholzparkett
- Isoglasfenster
- Garten
- Keller
- Stellplatz
- Balkon
- Einbauküche
- Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne

**VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Minden a helyszínrol

Das Stadthaus liegt in Niederschönhausen, einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden im Berliner Bezirk Pankow. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich das "grüne Band Berlins", der Wilhelmsruher See mit dem Übergang in die Schönholzer Heide, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. Die Buslinie 155 bringt Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnenlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt, ein Netto-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**VP azonosító: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – 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 felelősségtartásához

---

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