

Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Bájos és világos lakás nagyszerű kilátással, csendes helyen

VP azonosító: 25071053



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

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

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25071053              |
| Hasznos lakótér | ca. 57 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                     |
| Szobák          | 2.5                   |
| Hálósobák       | 1                     |
| Fürdőszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1927                  |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 295.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1996                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Beépített konyha                                                          |

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                    | Központifutás  |
| Energiaforrás                                      | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 26.08.2029     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 167.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1927                |

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 11/25

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



**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](mailto:pankow@von-poll.com)

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Az első benyomás

Ez a hamarosan kiköltözésre kerülő lakás egy vonzó, 1927-ben épült társasházban lenyugó elrendezésével és bőséges természetes fénnel. Körülbelül 57 négyzetméteres lakóterével és barátságos, világos légkörével az ingatlan ideális egyedülálló, párok vagy igényes ingázók számára, akik kellemes környezetben keresnek minőségi lakhatási megoldást. A lakás az év végén költözhetővé válik. A világos lakásba lépve először a hívogató elosztóba érkezünk, ahonnan a legtöbb szoba megközelíthető. A lakás összesen 2,5 szobából áll, köztük egy tágas nappaliból és egy hálószobából, amelyhez egy kiugró ablak tartozik. Ez a kiugró ablak nemcsak további teret és fényt biztosít, hanem gyönyörű kilátást is nyújt a környező zöld növényzetre. A lakóterek átgondoltan lettek kialakítva, és sokoldalú berendezési lehetőségeket kínálnak. Az ablakos fürdőszoba és a jól karbantartott, beépített konyha teszi teljessé a pozitív összbélyomást. A nagy ablakok kellemes természetes fényt biztosítanak egész nap, így a szobák különösen hívogatóak. A lakás jelenlegi állapota, az évek során elvégzett számos modernizációval és az új fűtési rendszerrel együtt, modern színvonalat és jól karbantartott összhátást garantál. Tágas, futó pince tartozik hozzá. A környéken bőséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre, és közvetlenül az épület előtt bármikor bérelhető parkolóhely. Azok számára, akik nyugodt menedékre vágnak, különösen vonzó a helyszín. A lakás egy csendes lakóövezetben található, amely mégis kényelmes hozzáférést biztosít a városi infrastruktúrához és a tömegközlekedéshez. Üzletek, orvosok, kávézók és éttermek mind gyalogosan elérhetőek, ami tovább növeli a lakhatás kényelmét. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy személyesen is megtapasztalhassa ezt a gyönyörű lakást.

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Részletes felszereltség

bezugsfrei zum Ende 2025 / Januar 2026

sehr ruhige Lage

schöner Ausblick

helle Wohnung

super Zustand

Einbauküche

gute Aufteilung der Zimmer

Badezimmer mit Fenster

schöner Erkerbereich



**VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Minden a helyszínról

Der nördliche Teil von Niederschönhausen, angrenzend an den Ortsteil Rosenthal, zählt zu den besonders ruhigen und grünen Wohnlagen im Bezirk Pankow. Hier verbindet sich das charmante, historische Flair von Niederschönhausen mit der fast dörflich geprägten Atmosphäre Rosenthals. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Gärten und alten Baumbeständen – ein ideales Umfeld für Menschen, die naturnah und dennoch stadtnah leben möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut. Straßenbahn- und Buslinien verbinden das Viertel mit dem Zentrum von Pankow, dem S-Bahnhof Wilhelmsruh sowie mit dem beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg. Für den Individualverkehr besteht eine gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B96a sowie die A114.

Die Nähe zu Grünflächen wie dem Schlosspark Niederschönhausen, dem Bürgerpark Pankow oder auch zu kleineren Parks und Spazierwegen rund um Rosenthal bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Gleichzeitig finden sich in der Umgebung alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: kleine Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar.

Insgesamt steht die Lage an der Grenze zwischen Niederschönhausen und Rosenthal für ein ruhiges, familienfreundliches und hochwertiges Wohnumfeld im Norden Berlins – mit viel Grün, guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft.

VP azonosító: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 167.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25071053 - 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 felelősségkizárásához*

---

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