

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Stilvolle Drei-Zimmer-Maisonette mit Gartennutzung in ruhiger Lage von Niederschönhausen

VP azonosító: 26071009



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Alaprajzok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Részletes felszereltség](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Áttekintés

VP azonosító	26071009	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 80 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1905	Modernizálás / felújítás	1994
		Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 55 m ²
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	207.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.02.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



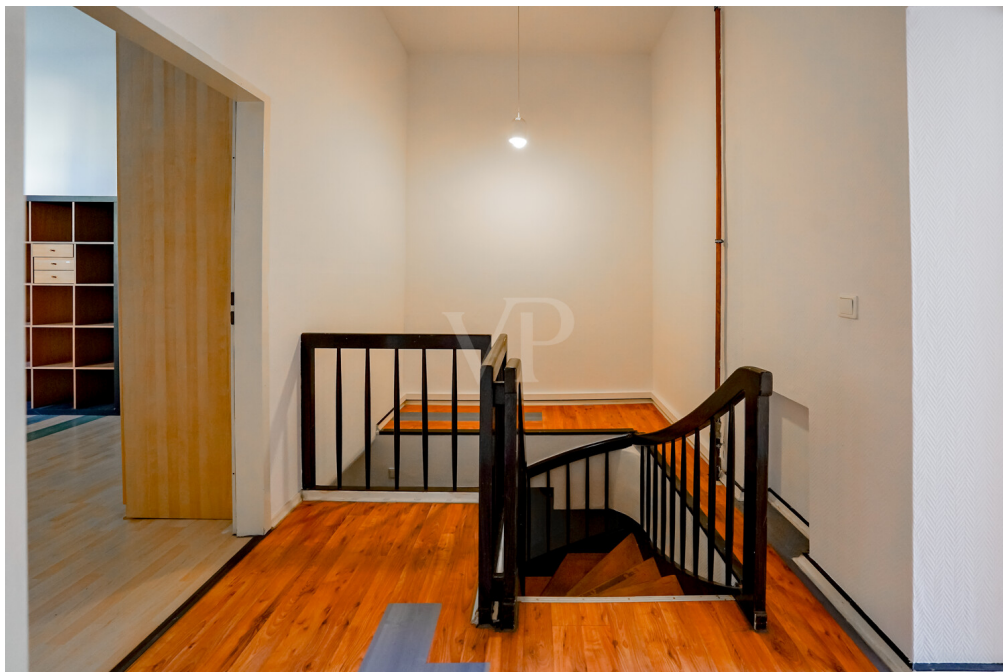
VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az ingatlan



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

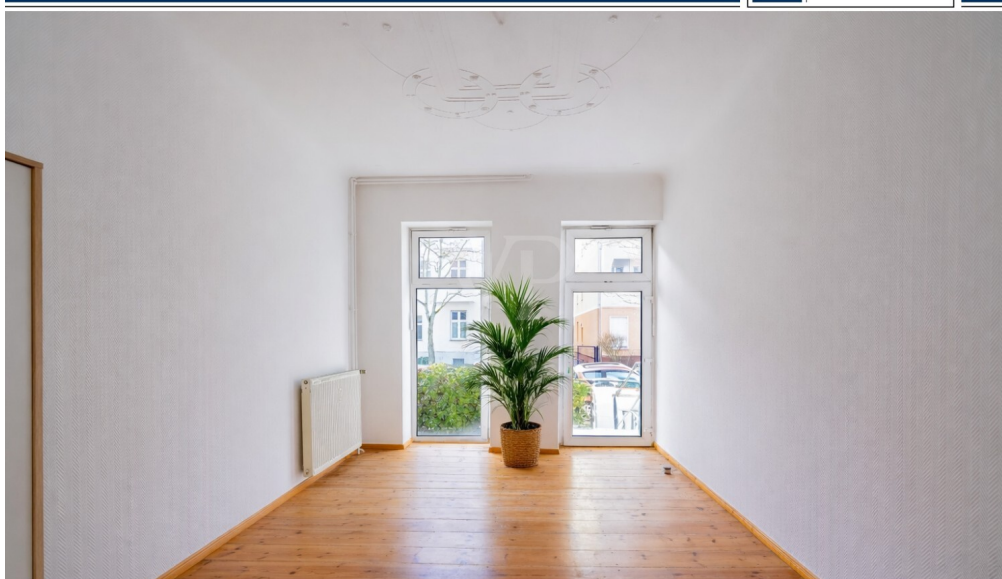
VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

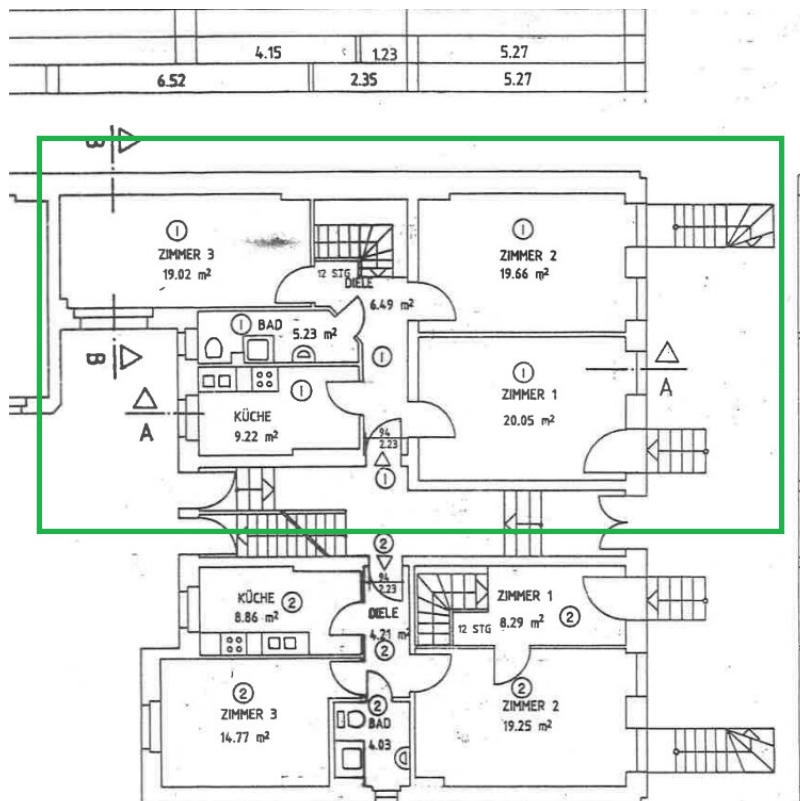
Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

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



VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Az elso benyomás

Diese gepflegte Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² befindet sich in einem 1905 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 21 Wohneinheiten in einer verkehrsberuhigten Straße in Niederschönhausen.

Das Gebäude wurde in den 1990er Jahren umfassend saniert, wobei unter anderem Fassade, Leitungen, Treppenhaus und Heizung modernisiert wurden. Die Kombination aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Sanierung spiegelt sich bereits im sorgfältig aufgearbeiteten Eingangsbereich und im Treppenhaus wider, die durch Originalelemente ihren besonderen Charakter erhalten haben.

Die Wohnung liegt im Hochparterre – linker Hand befindet sich eine Küche, ein Bad mit Dusche sowie ein Zimmer mit Blick auf den begrünten Innenhof, das sehr gut als Schlafzimmer genutzt werden kann. Rechter Hand betritt man zwei helle Räume mit bodentiefen Fenstern und Blick auf die Straße. Vom ersten Zimmer führt eine Treppe in den kleinen Garten. Der Garten ist Gemeinschaftseigentum.

Hohe Decken mit teils erhaltenem Stuck unterstreichen den Altbau-Flair der Wohnung.

Über eine innen liegende Treppe gelangt man in den Kellerbereich mit ca. 50 m² Nutzfläche, der vielseitig nutzbar ist. Hier bieten sich Verwendungen wie Hobbyraum oder Arbeitszimmer an – durchdachte Lösungen können dem individuellen Bedarf angepasst werden. Zusätzlich ist im Kellergeschoss eine weitere, kleine Küche vorhanden, ebenso ein Badezimmer mit Dusche. Diese Ausstattung bietet Flexibilität im Alltag; gegebenenfalls lassen sich beide Ebenen auch unabhängig voneinander nutzen. Der Kellerbereich ist auch vom Garten aus betretbar.

Aktuell ist die Wohnung renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre persönlichen Vorstellungen bei Gestaltung und Ausstattung zu realisieren. Die vorhandene Grundausstattung entspricht einem normalen Qualitätsstandard. Dank der flexiblen Raumstruktur und des großzügigen Platzangebots sind ganz unterschiedliche Nutzungskonzepte denkbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Wohnung zu überzeugen.

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Részletes felszereltség

- Haus gebaut 1905, 21 Wohneinheiten, saniert in den 90er
- sorgfältig saniertes Eingangsbereich und Treppenhaus mit Originalelementen
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Einbauküche im Kellergeschoss
- Dielen, Laminat und Fliesen
- bodentiefe Fenster im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer
- Stuckelemente an den Decken

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Minden a helyszínrol

Niederschönhausen ist ein Stadtteil des Bezirks Pankow und besticht durch seine grüne Umgebung und die charmante Mischung aus Villen, Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Dieses gutbürgerliche Wohngebiet im nördlichen Teil Berlins zählt zu den begehrtesten Adressen der Hauptstadt, insbesondere der exklusive Bereich Niederschönhausen. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, der Bürgerpark oder der Schlosspark von Schloss Schönhausen sowie die Schönholzer Heide machen den Bezirk besonders attraktiv – nicht nur für Familien, sondern für alle, die Natur und städtisches Leben gleichermaßen schätzen.

Neben einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs bietet Pankow ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Erholungseinrichtungen sowie eine abwechslungsreiche Gastronomie-Szene mit Restaurants und Cafés. Die gewachsene Infrastruktur wird durch zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Ämter komplettiert.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Pankow-Niederschönhausen hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zur Autobahn (Anschlussstelle Berliner Ring) und der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus. Die S-Bahn-Linien S1 und S2 erschließen das Zentrum und den westlichen Teil von Pankow, während die U-Bahn den südlichen Teil mit der City Ost und West verbindet. Ergänzend dazu sichern die Straßenbahnlinie M1 und die Buslinien 150 und 250 eine optimale Mobilität.

Diese einzigartige Kombination aus urbanem Lebenskomfort und naturnaher Erholung macht Pankow zu einem der attraktivsten Wohnorte Berlins.

VP azonosító: 26071009 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26071009 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com