

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Wohntraum in Niederschönhausen - Familienfreundliches Einfamilienhaus

VP azonosító: 26071039



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

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 411 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

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

**VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>26071039</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 114 m<sup>2</sup></b>
Teto formája	<b>Konytteto</b>
Szobák	<b>4</b>
Hálósobák	<b>2</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>2001</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Beálló</b>

Vételár	<b>899.000 EUR</b>
Ház	<b>Családi ház</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Hasznos terület	<b>ca. 64 m<sup>2</sup></b>
Felszereltség	<b>Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha</b>

VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.07.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

**VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Az ingatlan



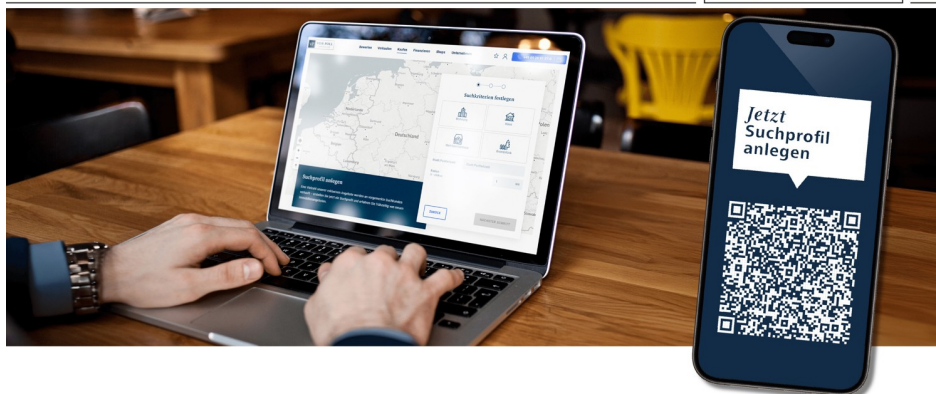
VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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

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: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26071039 - 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: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Az elso benyomás**

Das familienfreundliche, sehr gepflegte Einfamilienhaus mit verklinkerter Fassade lässt Familienherzen höher schlagen. Tauchen Sie in Ihre eigene Wohlfühloase auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 40 m<sup>2</sup> hochwertige Nutzfläche im Kellerbereich und genießen Sie die Berliner Sonnenstunden auf Ihrer eigenen traumhaften Sonnenwiese mit süd-westlicher Gartenausrichtung in einer ruhigen Anwohnerstraße in Berlin-Niederschönhausen.

Dieses sehr gepflegte und hochwertige Einfamilienhaus wurde im Jahre 2001 in massiver Bauweise errichtet und im Jahre 2002 fertiggestellt. Die Wohnfläche beträgt ca. 116m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 4 Zimmer. Vom Dielenbereich im Erdgeschoss gelangt man in den sehr großzügigen und offenen Wohnbereich mit offener Küche, einem Erker zum Garten und dem Terrassenzugang. Das Gäste-WC inkl. Dusche ist vom Flur aus bequem zu erreichen.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und präsentiert sich ebenso hell mit drei weiteren Zimmern und dem Tageslichtbad inkl. Eckbadewanne und extra Dusche.

Der hochwertige Kellerbereich mit zwei großen, als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer nutzbaren Räumen, erweitert die vorhandene Wohnfläche. Der gesamte Keller ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein kleines Gartenhaus und ein Carport in Verbindung mit einem kleinen Abstellbereich bilden den Abschluss des rundum attraktiven Immobilienangebotes.

Das charmante Haus wird durch einen schönen Garten inkl. Bewässerungsanlage komplettiert. Der perfekte Ort zum Entspannen, Verweilen aber auch zum Feste feiern oder mit den Kindern zu spielen.

Setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung, um weitere Details zu erfahren und eine Besichtigung zu vereinbaren!

**VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Részletes felszereltség**

- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Wohnwintergarten
- Bad mit Badewanne und Dusche und zwei Waschbecken
- Gäste WC mit Dusche
- große Dachgaube im ausgebauten Dachgeschoss
- alle Fenster mit elektrischen Jalousien  
(im Erdgeschoss zentral gesteuert)
- vollverklankerte Fassade / Halogenlichtleiste im Dachkasten
- massive Holzterrasse in das Dachgeschoss
- massive Betonterrasse in den abgedichteten Wohnkeller  
inkl. Fußbodenheizung
- Kamin / teilweise eingebaute Halogenstrahler
- Küche mit Sitzbereich und Einbauküche
  
- Gasbrennwerttherme mit tlw. erneuerten Bauteilen  
(u.a. Kesseltausch 2019)
- Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Videowechselsprechanlage / Alarmanlage
- Gartenwasser mit Bewässerungssystem
- automatischen Rasenmäher
- extra Gartenbrunnen
- Gartenhaus 2001
- Carport mit Abstellbereich
- gepflasterte Zuwegung
- hochwertige Zaunanlage mit Briefkästen und Klingel

**VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Minden a helyszínrol**

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 150 und 250 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. Kindergärten und Schulen, kleine Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung und das Kino Blauer Stern machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert.

**VP azonosító: 26071039 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26071039 - 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)**