

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Affascinante casa a schiera con giardino e balcone in una zona verde a Niederschönhausen

*Codice oggetto: 24071056C*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 286 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24071056C
Superficie netta	ca. 75 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**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

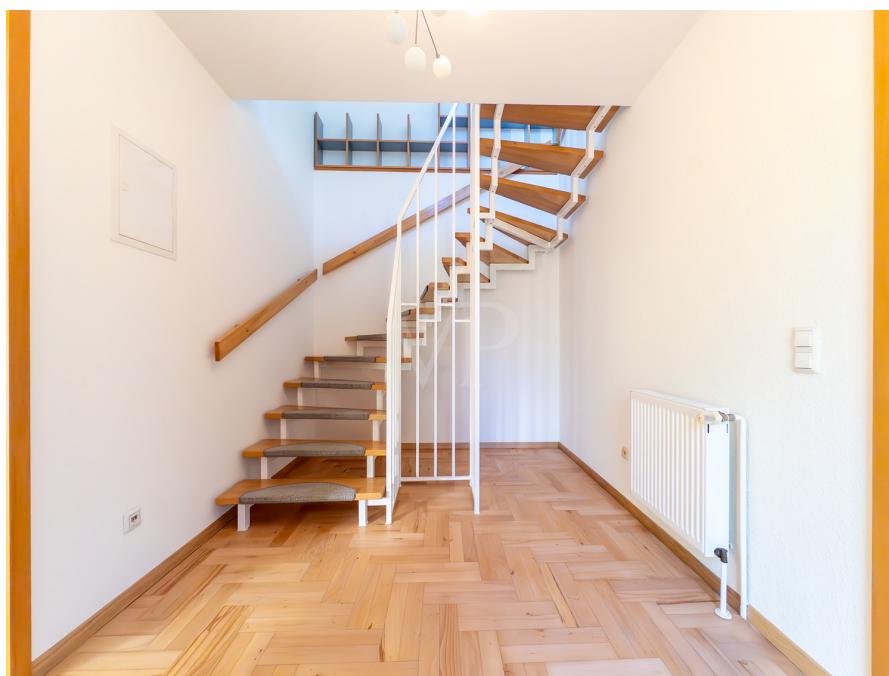
Leading  
REAL ESTATE COMPANIES  
50 THE WORLD®

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



Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



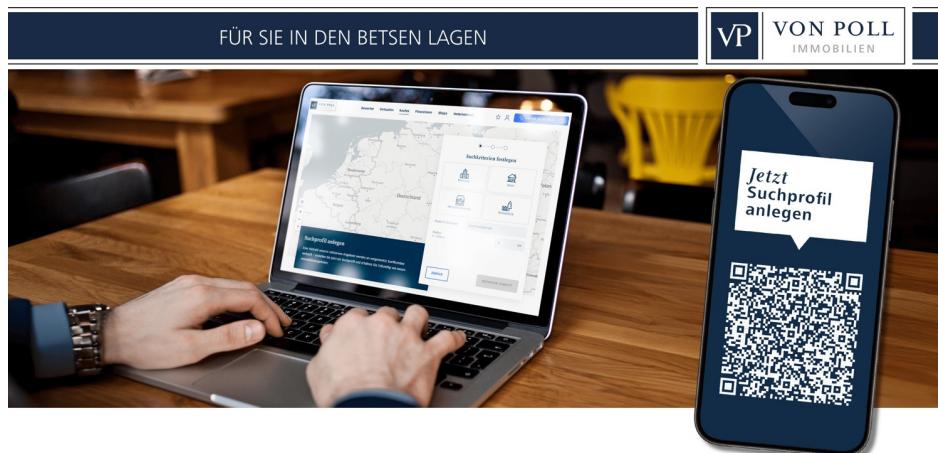
Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



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  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

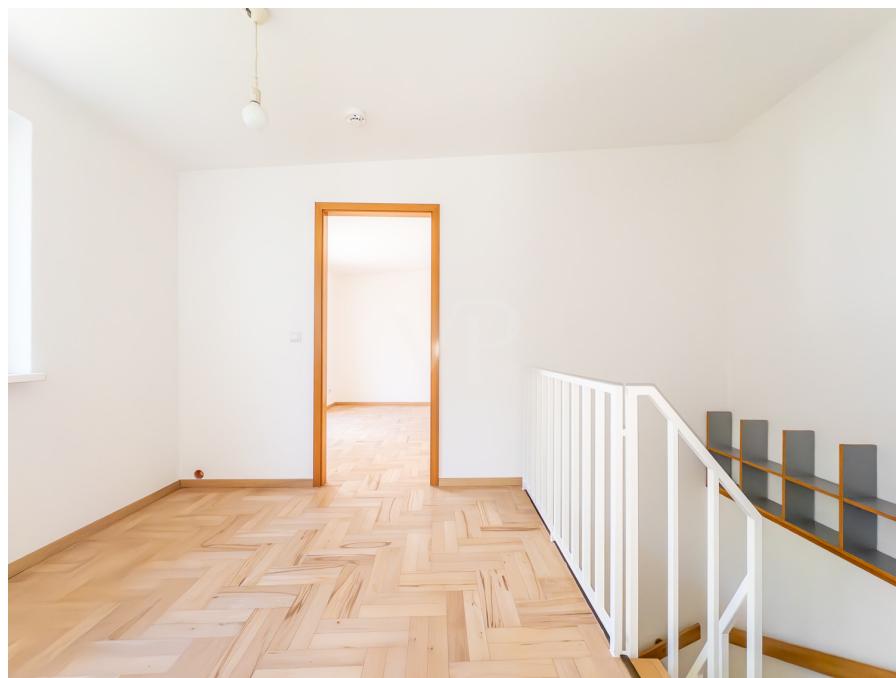
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



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  
SINCE 1888  
SINCE THE WORLD®

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

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



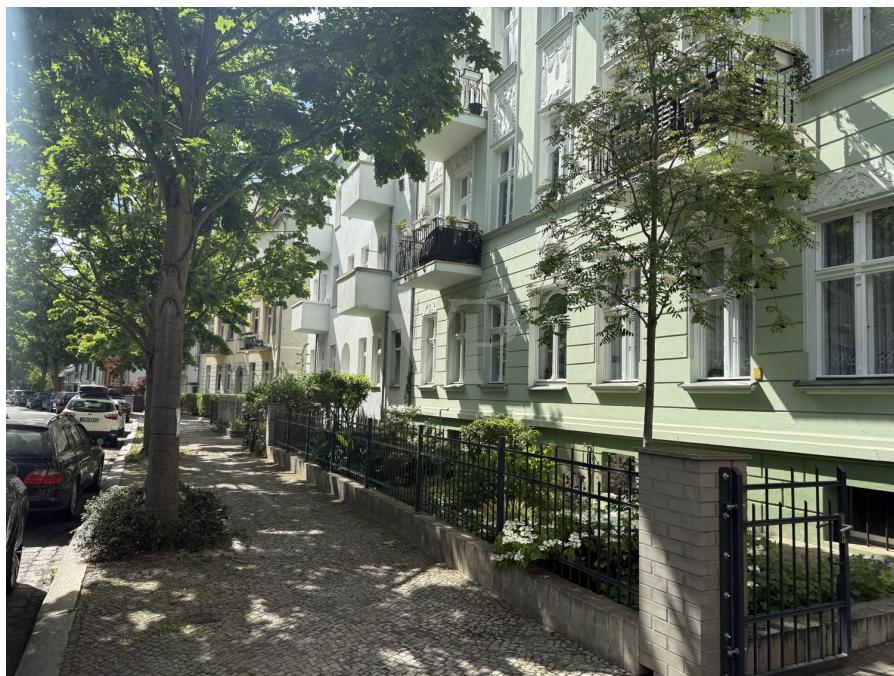
Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà

The graphic includes the following elements:

- Von Poll Immobilien logo:** VP | VON POLL IMMOBILIEN
- Awards:**
  - Capital MAKER-KOMPASS 2024: Top-Maker Berlin ★★★★★
  - BELLEVUE Best Property Agents 2024: Höchstnote für von Poll Immobilien Pankow
- Team:** A group of nine professionals (men and women) in business attire standing behind a map of Berlin.
- Map of Berlin:** Shows the city of Berlin with the district of Pankow highlighted in gold.
- Text:** Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich
- Checklist:**
  - ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
  - ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
  - ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden
- Rating:** Kundenbewertung ★★★★★ 4,9
- Contact:** Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa, un'affascinante casa a schiera nella ricercata e tranquilla zona residenziale di Niederschönhausen. Costruita nel 1910, questa casa offre circa 75 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 286 m<sup>2</sup>, offrendo una combinazione ideale tra vita urbana e ambiente naturale. La proprietà colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente, le sue solide finiture e la disposizione open space, perfetta per le esigenze di coppie o piccole famiglie. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio che conduce direttamente alla zona giorno. L'ampio soggiorno al piano terra presenta un bellissimo parquet in legno massello ed è illuminato da ampie finestre che offrono anche una vista sulla terrazza e sul giardino. Qui potrete godervi ore di relax all'aperto e sfuggire alla frenesia quotidiana. La cucina, anch'essa al piano terra, offre ampio spazio per le vostre creazioni culinarie grazie alla sua pratica cucina componibile e alla sua generosa disposizione. Un ripostiglio su questo piano offre ulteriore spazio di stoccaggio. Una scala conduce al piano superiore, dove vi attende una luminosa e spaziosa galleria, perfetta come comoda zona soggiorno o come spazio di lavoro. La camera da letto, con accesso diretto alla terrazza sul tetto che offre una splendida vista sul giardino, è un punto di forza. Il moderno bagno con vasca e luce naturale completa la zona giorno di questo piano, offrendo una piccola oasi di benessere. Ulteriore spazio di archiviazione è disponibile nel seminterrato e un parcheggio privato direttamente a casa elimina la seccatura di cercare parcheggio. Il giardino ben curato è ideale per rilassanti barbecue, mentre la terrazza è il luogo perfetto per colazioni all'aperto. Questa casa a schiera non è solo un luogo in cui vivere, ma anche un rifugio in una delle zone più verdi di Berlino. Convincetevi di persona e lasciatevi conquistare da questa proprietà unica.

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24071056C - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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