

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Grazioso appartamento duplex con giardino e balcone

Codice oggetto: 24071056W1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 286 m²

Codice oggetto: 24071056W1 - 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: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24071056W1
Superficie netta	ca. 75 m ²
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
Appartamento	Maisonette
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: 24071056W1 - 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 ² 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: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

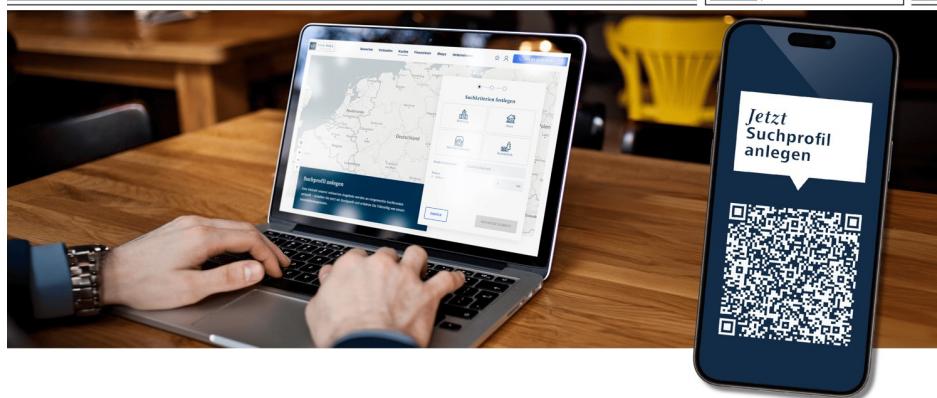


Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhause – legen Sie Ihr Suchprofil bei
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

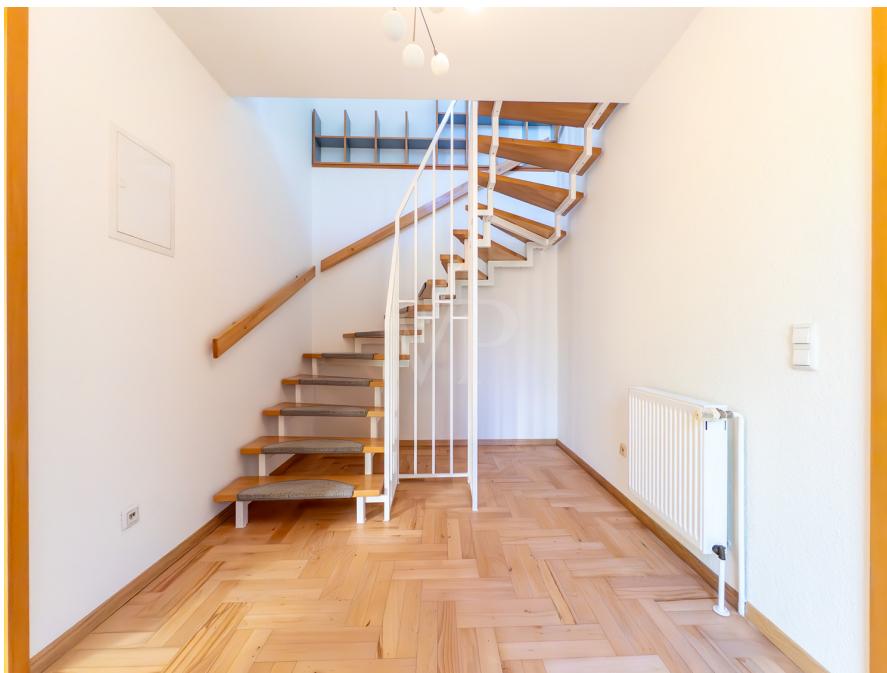
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
MAKERS
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Capital
MAKER KOMPASS
Top-Maker Berlin
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

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

Berlin
Pankow
Spandau
Prenzlauer Berg
Zehlendorf
Tempelhof
Treptow-Köpenick

Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa, un accogliente appartamento in città, nella ricercata e tranquilla zona residenziale di Niederschönhausen. Situato in un'ex rimessa per carrozze costruita nel 1910, l'appartamento offre circa 75 m² di superficie abitabile e un giardino adiacente di oltre 200 m². Disposto su due livelli, vanta un'atmosfera luminosa e accogliente. Entrando, vi troverete in 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. La cucina, anch'essa al piano terra, offre ampio spazio per le vostre creazioni culinarie grazie alla sua pratica cucina componibile e alla generosa disposizione degli spazi, oltre a una zona pranzo separata. Un ripostiglio su questo piano offre ulteriore spazio di archiviazione. Una scala conduce al piano superiore, dove troverete un ampio corridoio che può essere utilizzato come ufficio. Questo conduce a un'altra luminosa camera da letto con accesso diretto al balcone, che offre una magnifica vista sul giardino e spazio per momenti di relax all'aperto. L'ampio bagno con vasca, illuminato da luce naturale, completa la zona giorno di questo piano e offre una piccola oasi di benessere. Ulteriore spazio di stoccaggio è disponibile nell'adiacente ripostiglio seminterrato. Un posto auto privato vi risparmia la fatica di cercare parcheggio. Il giardino ben curato invita a piacevoli grigliate, mentre la terrazza è il luogo perfetto per la colazione all'aperto. Questo appartamento duplex non è solo un luogo in cui vivere, ma anche un rifugio in una delle zone più verdi di Berlino. Convincentevi di persona e fissate un appuntamento per una visita con noi.

Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden vom Bezirk Pankow im Stadtteil Niederschönhausen. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die malerischen Zingerwiesen und der Wilhelmsruher See, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und liebevoll gepflegte Gärten aus, was dieser Wohngegend ihren besonderen Charakter und eine familiäre Atmosphäre verleiht.

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 Straßenbahnlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-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: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kWh/(m²*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.

Codice oggetto: 24071056W1 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com