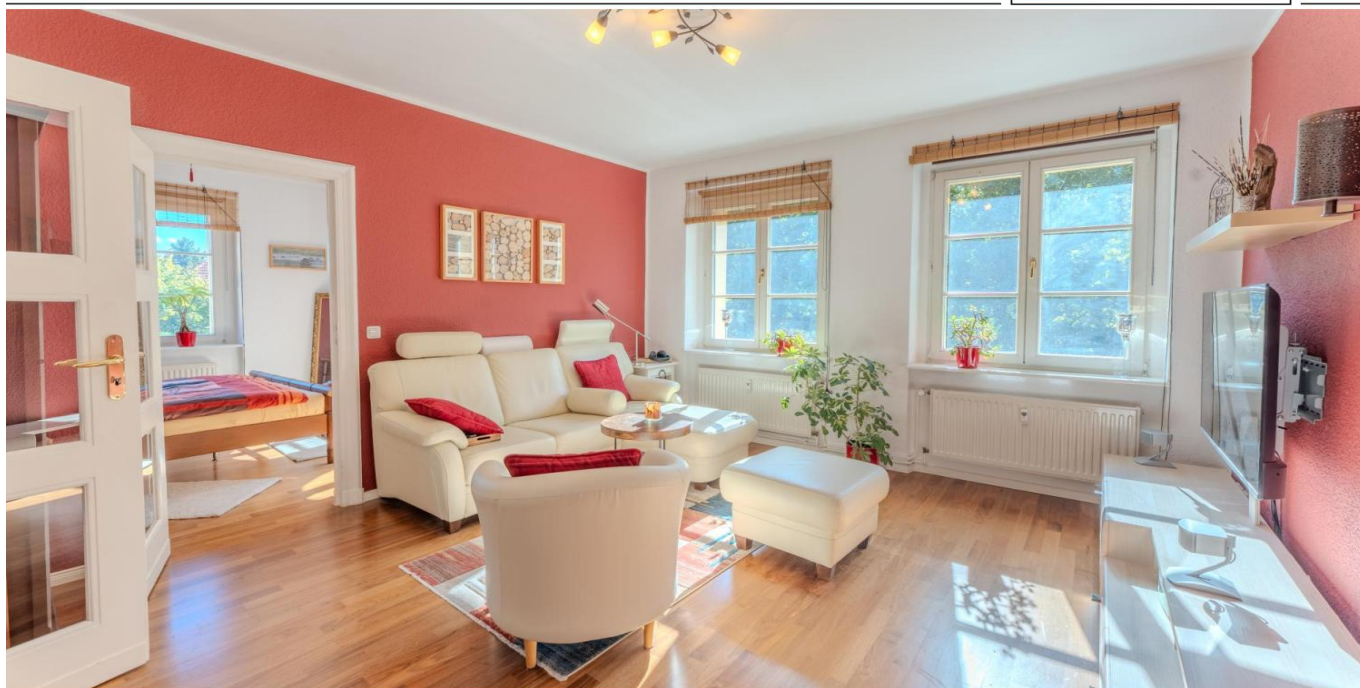


Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Grazioso e luminoso appartamento con splendida vista in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25071053



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25071053 - 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: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071053
Superficie netta	ca. 57 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1927

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1996
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	26.08.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	167.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1927

Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



**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)

**Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Questo appartamento, che presto sarà libero, in un elegante edificio plurifamiliare risalente al 1927, colpisce per la sua disposizione ben progettata e l'abbondante luce naturale. Con circa 57 metri quadrati di superficie abitabile e un'atmosfera accogliente e luminosa, l'immobile è ideale per single, coppie o pendolari esigenti in cerca di una soluzione abitativa di alta qualità in un contesto piacevole. L'appartamento sarà disponibile a fine anno. Entrando nel luminoso appartamento, si accede innanzitutto all'accogliente corridoio, da cui si accede alla maggior parte delle stanze. L'appartamento è composto da un totale di 2,5 stanze, tra cui un ampio soggiorno e una camera da letto con annessa finestra a bovindo. Questa finestra a bovindo non solo offre ulteriore spazio e luce, ma offre anche una splendida vista sul verde circostante. Gli spazi abitativi sono progettati con cura e consentono versatili opzioni di arredamento. Un bagno con finestra e la cucina componibile ben tenuta completano il quadro generale positivo. Le ampie finestre garantiscono una piacevole luce naturale durante tutto il giorno, rendendo gli ambienti particolarmente accoglienti. Le condizioni attuali dell'appartamento, unite a vari ammodernamenti effettuati nel corso degli anni e a un nuovo impianto di riscaldamento, garantiscono uno standard abitativo contemporaneo e un aspetto generale curato. È inclusa una spaziosa cantina riscaldata. Sono disponibili ampi parcheggi nelle vicinanze e un posto auto direttamente di fronte all'edificio può essere affittato in qualsiasi momento. Chi cerca un rifugio tranquillo troverà la posizione particolarmente attraente. L'appartamento è situato in una tranquilla zona residenziale che offre comunque un comodo accesso alle infrastrutture urbane e ai trasporti pubblici. Negozi, medici, bar e ristoranti sono tutti raggiungibili a piedi, aumentando ulteriormente il comfort abitativo. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visitare questo splendido appartamento.

Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Dettagli dei servizi

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



**Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25071053 - 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)