

Berlin – Niederschönhausen

# Splendida casa a schiera con tecnologia di riscaldamento geotermico accanto a una riserva naturale

*Codice oggetto: 25071055W*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – 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: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071055W
Superficie netta	ca. 107 m²
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Buyer's commission is 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2034
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	29.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007



Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La proprietà





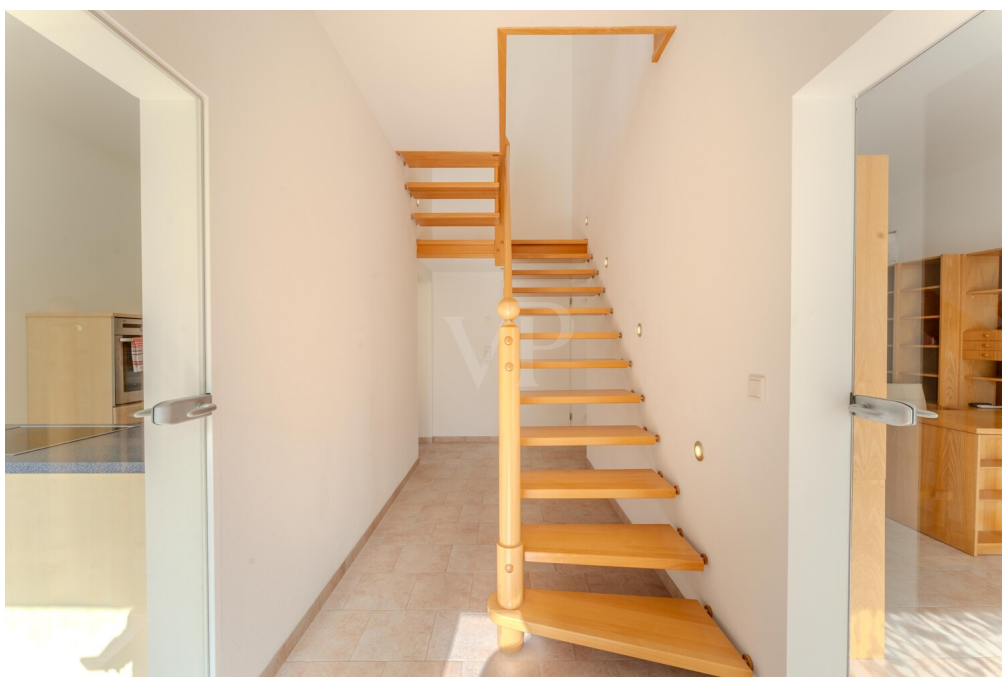
Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler 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

Map of Berlin districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.



**Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 2005, si presenta come un'opportunità ben tenuta ed efficiente dal punto di vista energetico per coppie o piccole famiglie che apprezzano la qualità, i comfort moderni e una posizione privilegiata. Con circa 107 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 493 m<sup>2</sup>, questa villa, situata direttamente adiacente ai prati Zingerwiesen, offre una casa attraente con diverse possibilità. Essendo una casa a basso consumo energetico, questa proprietà vanta una tecnologia geotermica all'avanguardia. Oltre all'efficiente approvvigionamento energetico, la combinazione di energia geotermica e riscaldamento a pavimento garantisce costi di gestione sostenibili e bassi. Il giardino a bassa manutenzione, dotato di un sistema di irrigazione automatico, offre ampio spazio per idee di progettazione personalizzate, nonché spazio per rilassarsi e godersi il tempo all'aperto insieme. Al piano terra si trova una zona giorno opzionale che può essere configurata in modo flessibile come ufficio, camera per gli ospiti o sala hobby, ad esempio. Offre anche la possibilità di essere divisa in due stanze. Adiacente si trova la moderna cucina componibile, che soddisfa tutti i requisiti della cucina contemporanea. Il design open space crea un'atmosfera accogliente e favorisce un senso di appartenenza nella vita quotidiana. Sempre al piano terra si trova il bagno per gli ospiti con doccia, dotato di finestre a tutta altezza che garantiscono un'abbondante illuminazione naturale e accesso diretto al giardino. Il piano superiore ospita un'ampia zona giorno, attualmente adibita a soggiorno, che offre diverse possibilità. Adiacente si trova la camera da letto, le cui generose dimensioni garantiscono ampia privacy. Una zona spogliatoio e un bagno completano la zona giorno di questo piano. Scegliendo questa affascinante casa a schiera, investi in un solido immobile in una posizione privilegiata, dotato di moderne tecnologie a risparmio energetico. Saremo lieti di invitarvi per una visita personalizzata, così potrai sperimentare in prima persona questo eccezionale spazio abitativo. Non vediamo l'ora di ricevere la tua richiesta!

Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Dettagli dei servizi

Massive Bauweise in Kalksandstein  
Verbundsicherheitsglas  
Herausragende Lage an den Zingerwiesen  
Niedrigenergiehaus mit Geothermie - Wärmepumpe  
Erdgeschoss mit einem optionalen Wohnbereich und der Küche  
Obergeschoss auch großer Wohnbereich und Schlafzimmer  
Stadtvilla  
Fußbodenheizung  
begehrbarer Kleiderschrank  
Einbauküche  
Alarmanlage  
automatisches Einfahrtstor  
automatisierte Gartenbewässerung  
Top gepflegter Zustand  
Ideal für Paare oder kleine Familie  
Pflegeleichter Garten  
Sackgasse

**Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Dieses Architektenhaus befindet sich unmittelbar an einem ausgewiesenen Naturschutzgebiet, was die Lebensqualität erhöht. Ausgedehnte Grünflächen wie die nahen Zingewiesen die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am 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, die fussläufig in wenigen Minuten erreichbar ist und den 155er BUS 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. Weitere diverse Straßenbahnlinien und Buslinien ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



**Codice oggetto: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 29.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25071055W - 13156 Berlin – 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)