

**Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

# 186 m<sup>2</sup> - Prachtige Altbauwohnung mit Stuckdecken, Loggia und historischem Charme

**Codice oggetto: 25071063N**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 830.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 25071063N - 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: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071063N	Prezzo d'acquisto	830.000 EUR
Superficie netta	ca. 186 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	147.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà

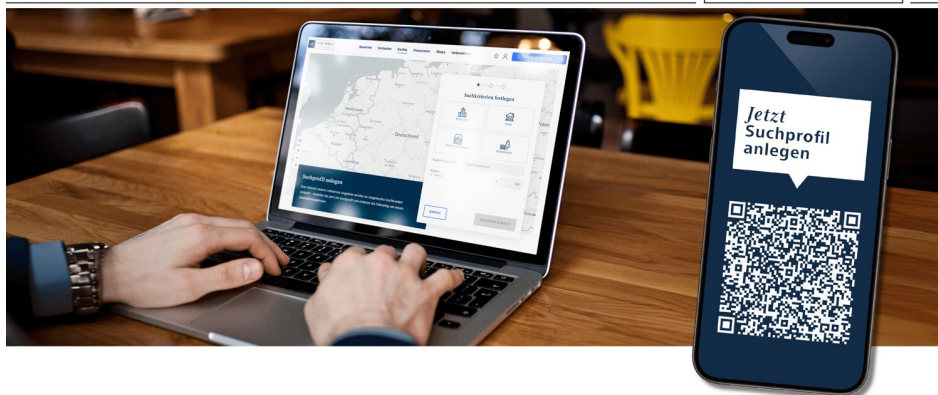


Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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)



Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

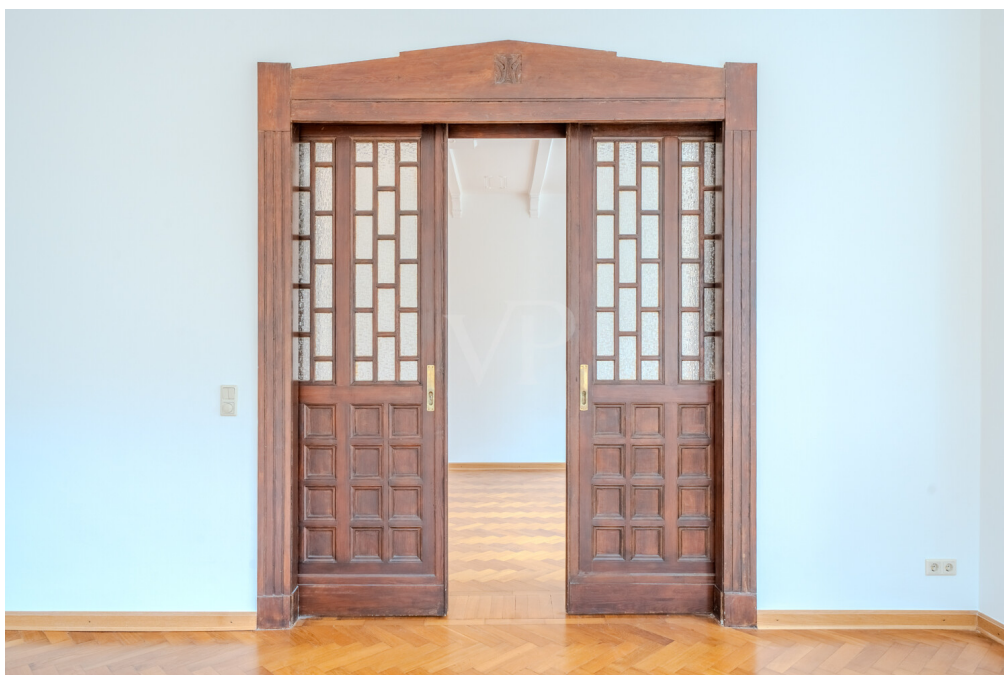


Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

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

Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 500/2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
030 7031 3499-3499  
030 7031 3499-3499

**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](mailto:pankow@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Prächtige Altbauwohnung mit Stuckdecken, Loggia und historischem Charme

Diese eindrucksvolle Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten, denkmalgeschütztem Gründerzeithaus, das im Jahr 1900 errichtet wurde und seinen herrschaftlichen Charakter bis heute bewahrt hat. Das Gebäude zeichnet sich durch seine spektakuläre Fassadengestaltung und eine repräsentative Erscheinung aus. Bereits der Eingangsbereich vermittelt durch kunstvolle Stuckverzierungen und eine beeindruckende Deckenhöhe ein eindruckliches Raumgefühl.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern erwartet Sie eine wahre Altbauperle. Die Raumaufteilung ist klassisch und zugleich flexibel: Über einen zentralen Flur gelangen Sie bequem in drei große, als Schlafzimmer, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer vielseitig nutzbare Zimmer. Ein Zimmer verfügt über eine zusätzlichen Loggia. Das großzügige Wohnzimmer erreichen Sie über eine historische Schiebtür über das vorgelagerte Erkerzimmer, das perfekt als Esszimmer genutzt werden kann. Der zentrale Wohnbereich überzeugt mit Lichtfülle und klassischen Fischgrät Parkett. Ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und ein separates Gäste-WC sowie eine weiterer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Die Ausstattung erfüllt gehobene Ansprüche: Eine historische Schiebetür, liebevoll erhalten und restauriert, die gepflegten Kastenfenster, die Parkettböden und hohen Decken unterstreichen den besonderen Altbaucharme dieser Immobilie. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Tageslicht in den Wohnbereichen und bieten unterschiedliche Ausblicke auf die umliegende Nachbarschaft. Die aufwendigen Stuckverzierungen an den Zimmerdecken wurden im Rahmen der

Sanierung in den Jahren 1997/1998 erhalten. Im Jahr 2011 wurde der Wärmerezeuger (Gasheizung) auf den aktuellen Stand der Technik gebracht, sodass Sie von zeitgemäßer Zentralheizung profitieren.

Diese einzigartige Wohnung verbindet zeitlose Eleganz mit zeitgemäßem Komfort und bietet Ihnen ein herausragendes Zuhause. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

**Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- Gründerzeithaus
- herrschaftliche Altbauwohnung
- spektakuläre Fassadengestaltung
- Stuckverzierungen an den Decken, historische Schiebetür
- Loggia
- historische Fußböden und Zimmertüren
- 5 Zimmer
- Personenaufzug
- Gebäudesanierung 1997/1998
- zentrale Gasheizung von 2011

**Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

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 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Der 150iger Bus bringt Sie über den S-Bahnhof Schönholz direkt zum U-Bahnhof Osloer Straße oder zum S-Bahnhof Berlin-Buch. 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. Die Dietzgenstraße ist eine der wichtigsten Straßen im Ortsteil Niederschönhausen, mit vielen Altbauten und historischen Wohnhäusern.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an städtische Infrastruktur; sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und bietet ein ausgewogenes Wohnumfeld.

**Codice oggetto: 25071063N - 13156 Berlin-Pankow - Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25071063N - 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)