

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Historisches Zweifamilienhaus wartet auf neue Familien!

Codice oggetto: 25071054



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178,17 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²

Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

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

Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071054
Superficie netta	ca. 178,17 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 249 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	243.26 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 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.

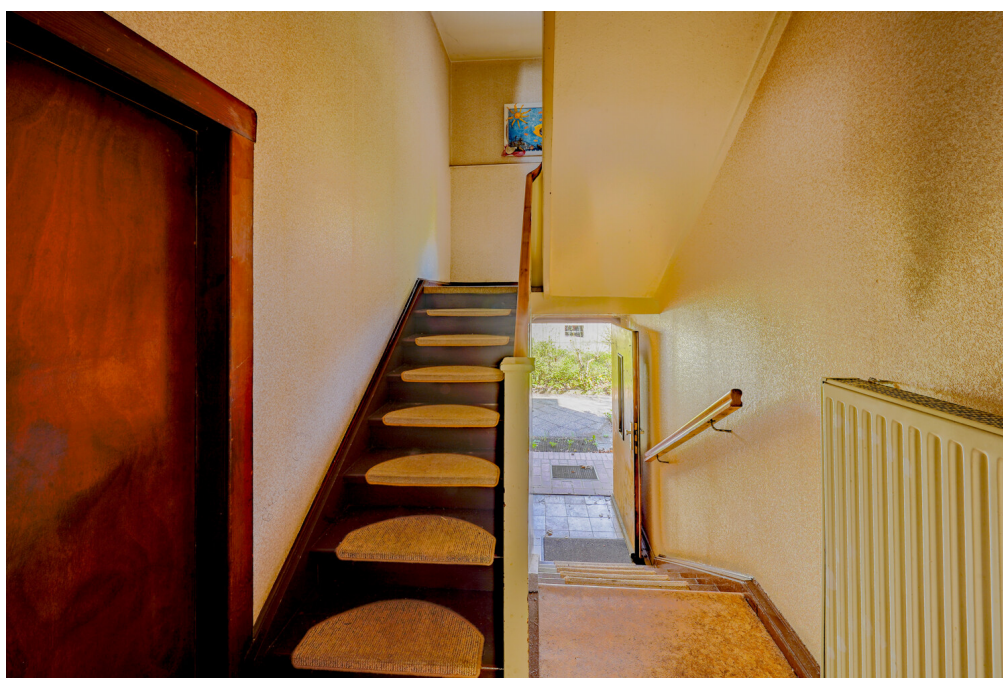
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

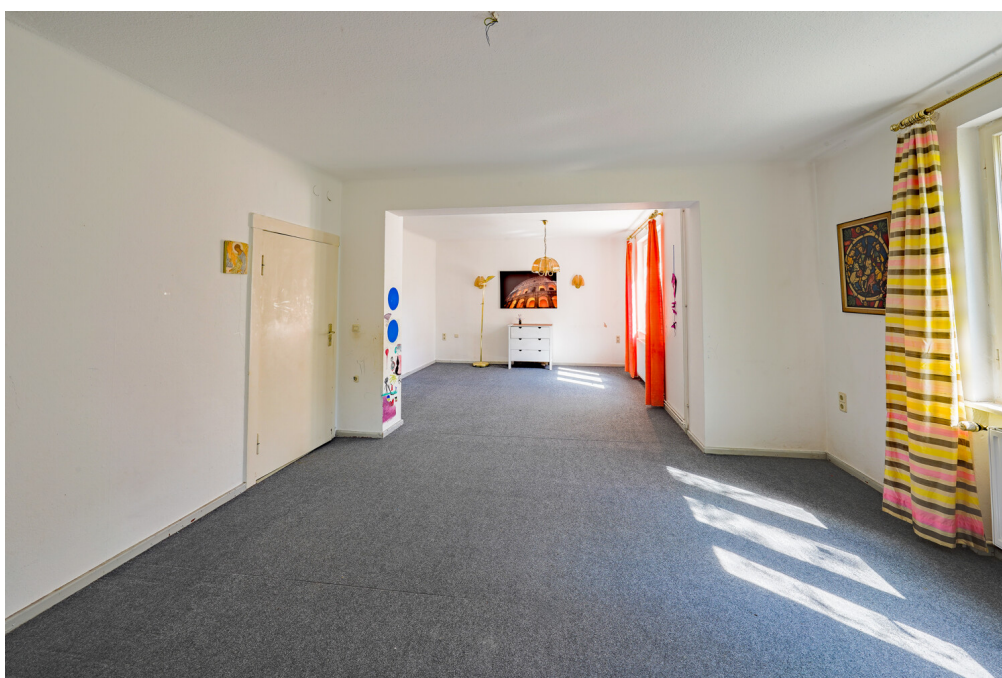
Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

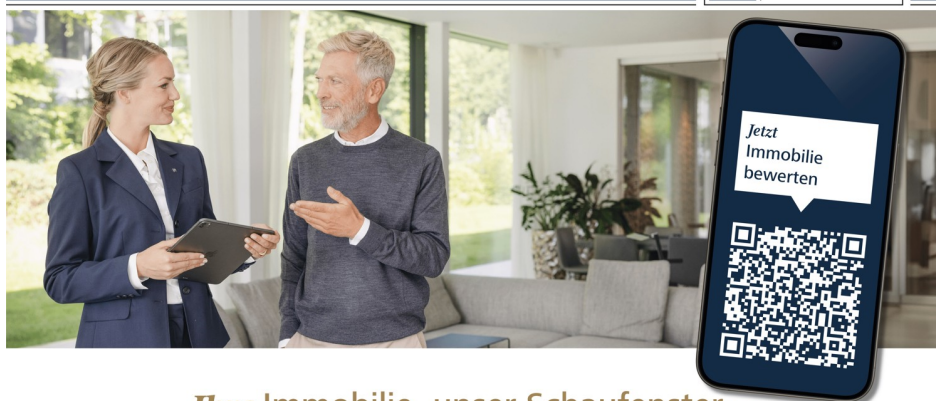
La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

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



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

La proprietà



Capital
MAKLER-KOMPASS
TOP-MAKLER BERLIN
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Spandau Prenzlauer Berg
Berlin
Zehlendorf Tempelhof
Treptow-Köpenick

Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Una prima impressione

Das angebotene, freistehende, unterkellerte Zweifamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss aus dem Jahre 1938 in massiver Bauweise ist ein wahres Glück für Liebhaber und wie geschaffen für Ihren Familienwohnsitz.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet durch die massive Bauweise und durch regelmäßige Erhaltungsmaßnahmen eine hervorragende Grundlage für Ihre Wohnträume Ihrer Familie und bietet den Rahmen für viele Nutzungsmöglichkeiten.

Das solide Zweifamilienhaus unterteilt sich in zwei Wohnungen, die über ein zentrales Treppenhaus bequem erreichbar sind. Über das Treppenhaus erreichen Sie weiterhin das Kellergeschoss sowie das teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Im Kellergeschoss steht für jede Wohnung ein eigener Keller zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Waschküche, den Heizungsraum und die ehemalige Garage.

Auf der Ebene im Erdgeschoss erwarten Sie auf ca. 88 m² drei Zimmer mit alten Dielenböden, hohen Decken und passenden Türen. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie eine große Küche. Historische Holzkastenfenster geben den Blick auf den Garten frei.

Im 1. Obergeschoss finden Sie mit ca. 80 m² und 4 Zimmern eine ähnliche Wohnung. Hier stehen mit einem Wannen- und einem Duschbad jeweils mit einer Toilette zwei Bäder zur Verfügung. Zusätzlich können Sie von hier aus über einen südlich ausgerichteten Balkon den Blick in die grüne Umgebung genießen.

Eingebettet in eine grüne Umgebung lädt der idyllische Garten Familie und Freunde zum Verweilen ein. Das dann ca. 500 m² große Grundstück (Teilfläche 1) wird über eine ca. 41 m lange Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die Teilungs- und Vermessungskosten übernimmt der Käufer.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren Traum für Ihr Wohnkonzept wahr werden zu lassen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Codice oggetto: 25071054 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

Tutto sulla posizione

Niederschönhausen gehört zum Bezirk Pankow und zeichnet sich durch seine grüne, ruhige Lage sowie eine gewachsene Bebauung aus Villen, Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern aus. Das gehobene Wohnumfeld im Norden Berlins zählt zu den gefragten Lagen der Hauptstadt, wobei insbesondere Niederschönhausen selbst als besonders attraktiv gilt.

Die Umgebung wird von weitläufigen Grün- und Erholungsflächen geprägt. Der Brosepark, der Bürgerpark Pankow, der Schlosspark rund um das Schloss Schönhausen sowie die Schönholzer Heide bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei – sowohl für Familien als auch für alle, die eine Kombination aus Natur und urbanem Umfeld schätzen.

Pankow verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einem breiten Angebot an Gastronomie, Freizeit- und Sporteinrichtungen. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl an Schulen, Kindertagesstätten und weiteren öffentlichen Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ruhigen Lage sehr gut. Über die nahegelegene Autobahnanbindung (Berliner Ring) sowie den öffentlichen Nahverkehr bestehen schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt und das Umland. Über die fußläufig erreichbare Straßenbahnlinie M1 sowie die Buslinien 150 und 250 haben Sie eine gute Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Insbesondere auch mit der S2, S8 und der U2 über den S und U - Bahnhof Pankow.

Codice oggetto: 25071054 - 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: 25071054 - 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