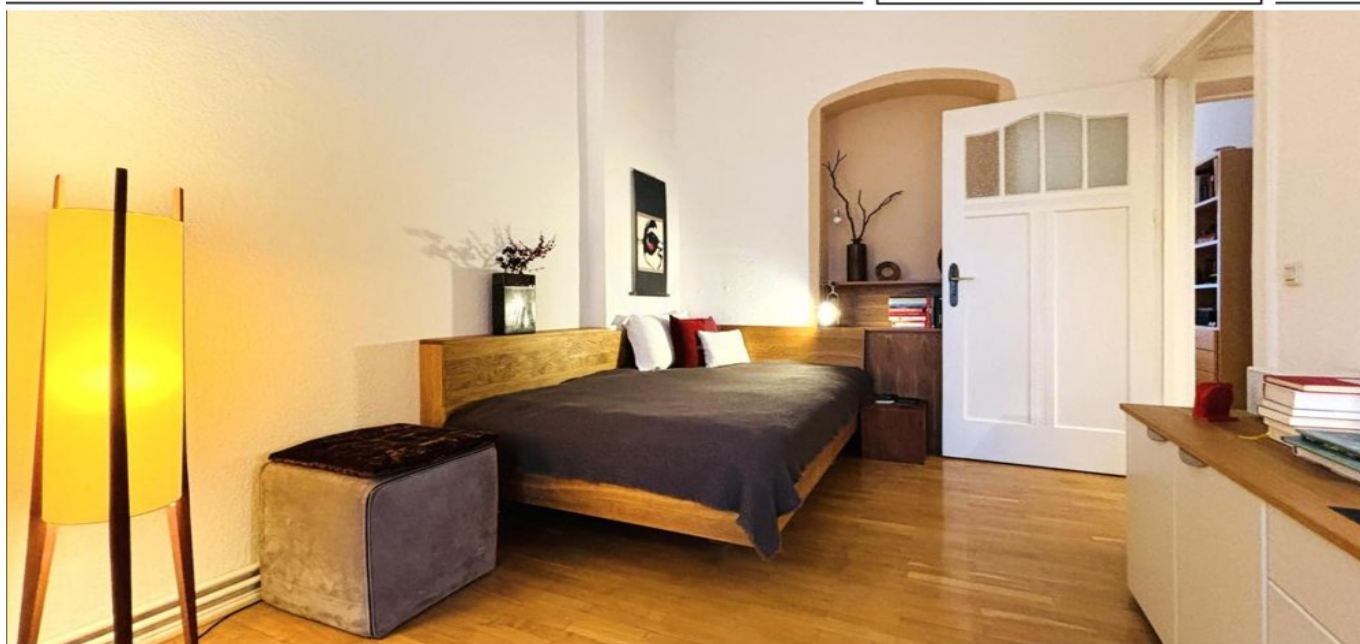


Berlin-Pankow – Niederschönhausen

# Charmante Stuckaltbauwohnung mit 2 Zimmern und Balkon Nähe Schloßpark

Número da propriedade: 24071005A



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 59,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Numa vista geral

|                       |                         |                             |                                                                           |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 24071005A               | Preço de compra             | 299.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 59,6 m <sup>2</sup> | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Quartos               | 2                       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 1                       |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                       |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1905                    | Modernização / Reciclagem   | 1997                                                                      |
|                       |                         | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                         | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 163.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.01.2029                        | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1905                     |

Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

SEITE 06/2019

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Pankow

EW TEST: 3.100 Makler GÜLTIG BIS 10.24

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Pankow  
T.: 030 - 20 14 37 10

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.



Prenzlauer Berg  
T.: 030 - 20 14 371 0

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Shop Berlin - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Uma primeira impressão

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung im gepflegten Gründerzeitbau - Ruhig und Geborgen.

Zum Verkauf steht eine herrschaftliche 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines historischen Gründerzeitbaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie perfekten Raum für ein komfortables Wohnen.

Der charmante Altbaucharakter mit Stuckelementen und einer Deckenhöhe von ca. 3,20 Metern verleiht der Wohnung ein besonderes Flair. Die Holzfenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die warmen Parkettböden schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre und verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz. Die Tageslichtküche bietet genug Platz für einen Sitzbereich und den direkten Zugang zum gerade sanierten, östlich ausgerichteten Balkon. Hier findet man alles, um sich nach einem langen Tag zu entspannen und zur Ruhe zu kommen.

Die Wohnung verfügt über ein neu saniertes Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne inkl. Duschabtrennung ausgestattet ist. Für eine wohlige Wärme sorgt eine neue Vaillant Gasbrennwerttherme, die für eine kosteneffiziente Beheizung der Wohnung sorgt. Ein praktischer Flurbereich mit Hängeboard rundet das Angebot dieser Immobilie ab. Hier findet man ausreichend Platz für die Garderobe und Stauraum.

Die Ausstattungsqualität dieser Wohnung ist hochwertig und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Die Wohnung strahlt Ruhe und Geborgenheit aus und eignet sich perfekt als Rückzugsort im hektischen Alltag.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.



Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Detalhes do equipamento

- gepflegte Wohnung im 1. Obergschoß
- Kernsanierung 1996 abgeschlossen.
- helle 2 Zimmer
- Stuckaltbau mit ca. 3,20 m Deckenhöhe
- Holz- Doppelisolierfenster
- warmer Parkettfußboden
- Tageslichtküche
- direkter Zugang zum östlichen, gerade saniertem Balkon
- saniertes Tageslichtbad inkl. Badewanne
- neue Gasbrennwerttherme (Vaillant 2015)
- Flur mit Hängeboden
- Keller

Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Tudo sobre a localização

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren im Norden Berlins und gehört zum Bezirk Pankow.

Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige, naheliegende Schloßpark entlang der Panke mit dem Schloß Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Obwohl Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring und zur Prenzlauer Allee an das Berliner Straßennetz. Mit der Straßenbahnlinie 50, dem nahen Bushaltestellen der Linien 150 oder 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow oder fußläufig in ca. 12 Minuten zum S-Bahnhof Heinersdorf. 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.

Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.1.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 163.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
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.



Número da propriedade: 24071005A - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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