

Berlin – Niederschönhausen

# Schönes Stadthaus mit Erdwärmetechnik am Naturschutzgebiet

*Número da propriedade: 25071055W*



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

PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 493 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – 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: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Numa vista geral

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Número da propriedade  | 25071055W    |
| Área                   | ca. 107 m²   |
| Quartos                | 3            |
| Quartos                | 1            |
| Casas de banho         | 2            |
| Ano de construção      | 2005         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 699.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Energia geotérmica            | Consumo final de energia                                 | 29.50 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 16.04.2034                    | Classificação energética                                 | A+                                |
| Aquecimento                       | Geotérmico                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2007                              |

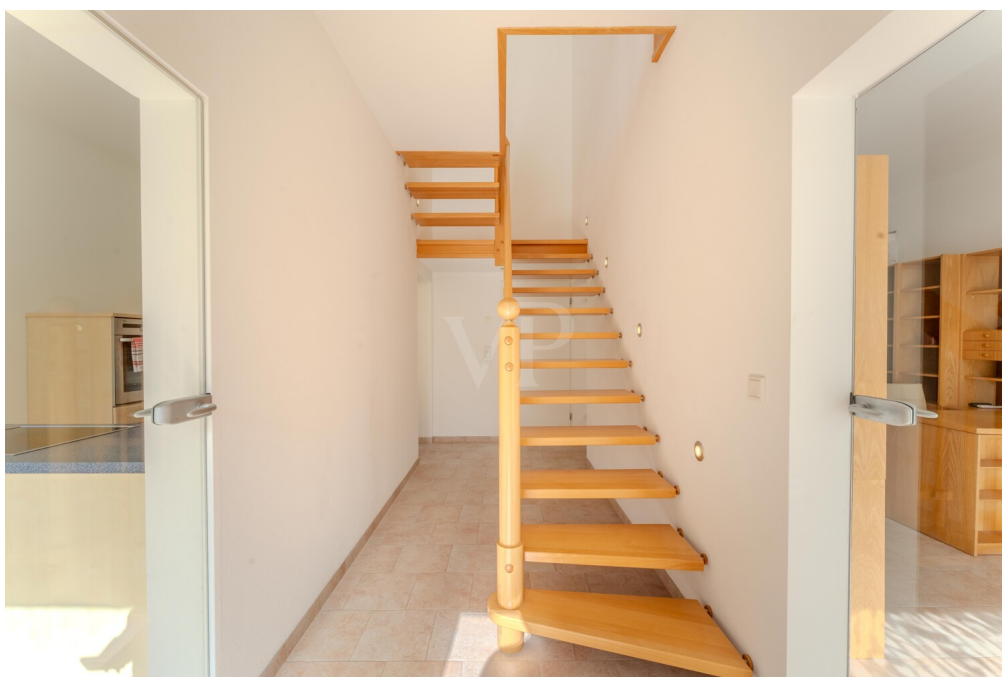
Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



# 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

Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



The image shows a group of ten professionals, five men and five women, standing in a row. Above them is a sign that reads 'VP VON POLL IMMOBILIEN'. To the left of the group are two award certificates: 'Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Berlin' and 'BELLEVUE Best Property Agents 2024'. Below the group is a map of Berlin with its districts labeled: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, and Treptow-Köpenick. The Pankow district is highlighted in brown.

**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)

**Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2005 präsentiert sich als gepflegte und energieeffiziente Gelegenheit für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, zeitgemäße Ausstattung und eine hervorragende Lage legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 493 m<sup>2</sup> bietet diese Stadtvilla direkt an den Zingewiesen einen attraktiven Lebensmittelpunkt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Als Niedrigenergiehaus punktet dieses Wohnobjekt mit zukunftsweisender Erdwärmetechnik. Neben einer effizienten Energieversorgung sorgt die Kombination aus Erdwärme und Fußbodenheizung für nachhaltig niedrige Betriebskosten. Der pflegeleichte Garten, welcher eine automatische Bewässerungsanlage bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen sowie Platz zum Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein optional nutzbarer Wohnbereich, der flexibel beispielsweise als Büro, Gäste- oder Hobbyraum gestaltet werden kann. Dieser bietet auch die Möglichkeit einer Aufteilung in zwei Zimmer. Direkt angrenzend befindet sich die moderne Einbauküche, die alle Anforderungen an zeitgemäßes Kochen erfüllt. Die offene Gestaltung sorgt für eine einladende Atmosphäre und fördert das Miteinander im Alltag. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-Duschbad mit bodentiefen Fenster für ausreichend Tageslicht und direkten Zugang zum Garten. Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Wohnraum, der als Wohnzimmer genutzt wird und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Angrenzend finden Sie das Schlafzimmer, das durch seine angenehme Größe ausreichend Rückzugsmöglichkeiten schafft. Der Ankleidebereich und das Badezimmer komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Entscheiden Sie sich für dieses schicke Stadthaus, setzen Sie auf eine beständige Immobilie in herausragender Lage und moderner Energietechnik. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um das besondere Wohngefühl selbst zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Detalhes do equipamento

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  
begehbbarer Kleiderschrank  
Einbauküche  
Alarmanlage  
automatisches Einfahrtstor  
automatisierte Gartenbewässerung  
Top gepflegter Zustand  
Ideal für Paare oder kleine Familie  
Pflegeleichter Garten  
Sackgasse

**Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25071055W - 13156 Berlin – 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)