

Berlin-Pankow – Niederschönhausen

# Charmante und helle Wohnung mit tollem Ausblick in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25071053



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 57 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25071053 - 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: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Numa vista geral

|                       |           |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25071053  | Preço de compra             | 295.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 57 m² | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Piso                  | 2         | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2.5       |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1         |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1         | Modernização / Reciclagem   | 1996                                                                      |
| Ano de construção     | 1927      | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |           | Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    |
| Certificado Energético válido até | 26.08.2029          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 167.90 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | F                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1927                              |

Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – 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: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## O imóvel



**Capital**  
MARKET COMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note 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

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

**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: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Uma primeira impressão

Diese freiwerdende Etagenwohnung in dem ansprechenden Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1927 überzeugt sowohl durch die gelungene Raumaufteilung und Helligkeit. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> und einer freundlichen, lichtdurchfluteten Atmosphäre eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Pendler, die eine wertige Wohnlösung in angenehmer Umgebung suchen. Die Wohnung wird zum Ende des Jahres bezugsfrei.

Beim Betreten der hellen Wohnung gelangt man zunächst in die einladende Diele, von der aus die meisten Zimmer zugänglich sind. Die Wohnung verfügt insgesamt über 2,5 Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit angrenzenden Erkerbereich. Dieser Erker bietet nicht nur zusätzlichen Platz und Helligkeit, sondern eröffnet auch einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung.

Die Wohnräume sind durchdacht geschnitten und erlauben vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer mit Fenster und die gepflegte Einbauküche komplettieren den positiven Gesamteindruck. Große Fensterfronten sorgen ganztagig für einen angenehmen Lichteinfall, wodurch die Räume besonders freundlich erscheinen. Der aktuelle Zustand der Wohnung, in Kombination mit den diversen Modernisierungen über die Jahre sowie einer neuen Heizung, garantiert einen zeitgemäßen Standard sowie eine gepflegte Gesamtoptik. Zugehörig zur Wohnung gehört ein geräumiger, warmer Keller. Noch zu erwähnen sind die guten Parkmöglichkeiten in der Umgebung. Es besteht aber auch die Möglichkeit jederzeit einen Parkplatz vor der Tür anzumieten.

Wer Wert auf einen ruhigen Rückzugsort legt, wird sich von der Lage besonders angesprochen fühlen. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld, das dennoch eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur und den öffentlichen Nahverkehr bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, um sich von dieser schönen Wohnung selbst zu überzeugen.

Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Detalhes do equipamento

bezugsfrei zum Ende 2025 / Januar 2026

sehr ruhige Lage

schöner Ausblick

helle Wohnung

super Zustand

Einbauküche

gute Aufteilung der Zimmer

Badezimmer mit Fenster

schöner Erkerbereich

Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Tudo sobre a localização

Der nördliche Teil von Niederschönhausen, angrenzend an den Ortsteil Rosenthal, zählt zu den besonders ruhigen und grünen Wohnlagen im Bezirk Pankow. Hier verbindet sich das charmante, historische Flair von Niederschönhausen mit der fast dörflich geprägten Atmosphäre Rosenthals. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Gärten und alten Baumbeständen – ein ideales Umfeld für Menschen, die naturnah und dennoch stadtnah leben möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut. Straßenbahn- und Buslinien verbinden das Viertel mit dem Zentrum von Pankow, dem S-Bahnhof Wilhelmsruh sowie mit dem beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg. Für den Individualverkehr besteht eine gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße B96a sowie die A114.

Die Nähe zu Grünflächen wie dem Schlosspark Niederschönhausen, dem Bürgerpark Pankow oder auch zu kleineren Parks und Spazierwegen rund um Rosenthal bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Gleichzeitig finden sich in der Umgebung alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: kleine Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar.

Insgesamt steht die Lage an der Grenze zwischen Niederschönhausen und Rosenthal für ein ruhiges, familienfreundliches und hochwertiges Wohnumfeld im Norden Berlins – mit viel Grün, guter Infrastruktur und angenehmer Nachbarschaft.

Número da propriedade: 25071053 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 167.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.

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: 25071053 - 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)