Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Charmante Maisonette - Wohnung mit Garten und Balkon

Property ID: 24071056W1

PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 75 m² • **ROOMS:** 2 • **LAND AREA:** 286 m²

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

At a glance

Property ID	24071056W1
Living Space	ca. 75 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1910
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.08.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	119.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

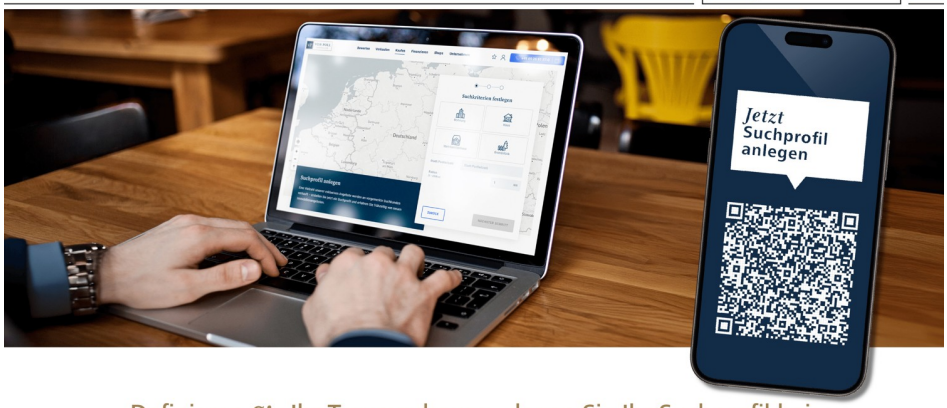
The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – 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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem gemütliche Stadtwohnung in der begehrten und ruhigen Wohngegend von Niederschönhausen. Die Wohnung befindet sich in einer 1910 erbauten Remise und bietet ca. 75 m² Wohnfläche sowie ein dazugehörigen Gartenbereich von über 200 m². Sie erstreckt sich auf zwei Ebenen und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine einladende Diele, die direkt in den Wohnbereich führt. Der großzügige Wohnraum im Erdgeschoss ist mit schönem Echtholzparkett ausgestattet und wird von großen Fenstern erhellt, die gleichzeitig den Blick auf die Terrasse und den Garten freigeben. Die Küche, ebenfalls im Erdgeschoss gelegen, bietet durch ihre praktische Einbauküche und die großzügige Gestaltung viel Platz für kulinarische Entfaltungen und einen extra Essplatz. Ein Abstellraum auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Stauraum. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie zunächts ein großer Dielenbereich erwartet, der als Arbeitsplatz genutzt werden kann. Dieser bildet den Übergang in ein weiteres helle Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick in den Garten bietet und Platz für entspannte Momente an der frischen Luft. Das geräumige Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab und bietet Ihnen eine kleine Wohlfühloase. In dem dazugehörigen Kellerraum finden Sie weitere Stau- und Lagermöglichkeiten. Ein eigener Stellplatz erspart Ihnen die Parkplatzsuche. Der gepflegte Garten lädt zu gemütlichen Grillabenden ein, während die Terrasse der perfekte Ort für ein Frühstück im Freien ist. Diese Maisonette-Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Rückzugsort in einer der grünsten Ecken Berlins. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Details of amenities

- Echtholzparkett
- Isoglasfenster
- Garten
- Keller
- Stellplatz
- Balkon
- Einbauküche
- Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden vom Bezirk Pankow im Stadtteil Niederschönhausen. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die malerischen Zingerwiesen und der Wilhelmsruher See, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und liebevoll gepflegte Gärten aus, was dieser Wohngegend ihren besonderen Charakter und eine familiäre Atmosphäre verleiht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. Die Buslinie 155 bringt Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24071056W1 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: pankow@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com