

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Kleines Einfamilienhaus wartet auf Sie und Ihre Ideen

**CODICE OGGETTO: 24071044**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

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

CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24071044
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	405.98 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1939



CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

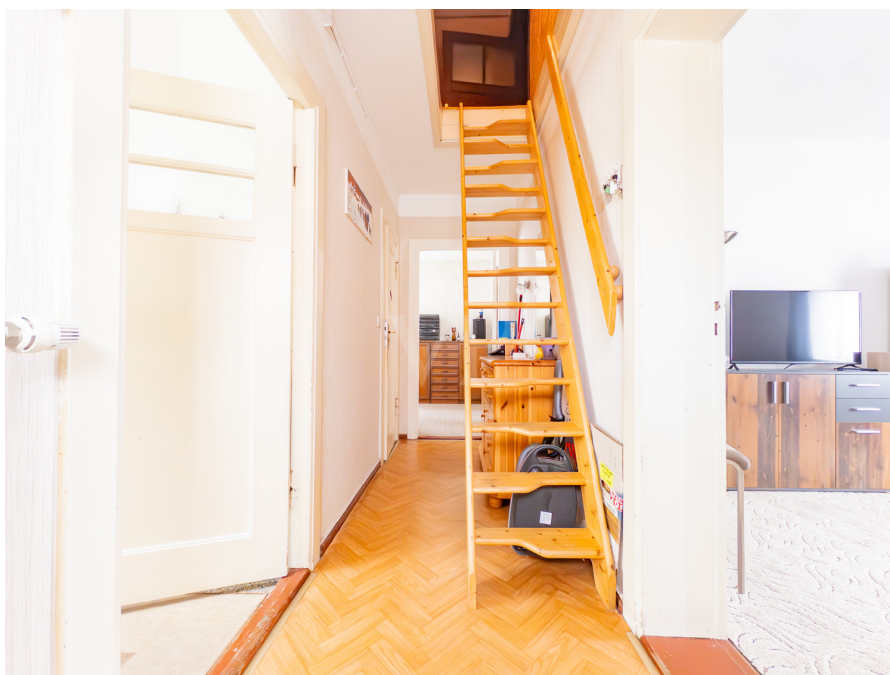
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 10/2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
EW TEST: 3.100 Makler GELTUG. BIS: 10/21

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 030 - 20 14 37 10

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/pankow



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



Definieren Sie Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

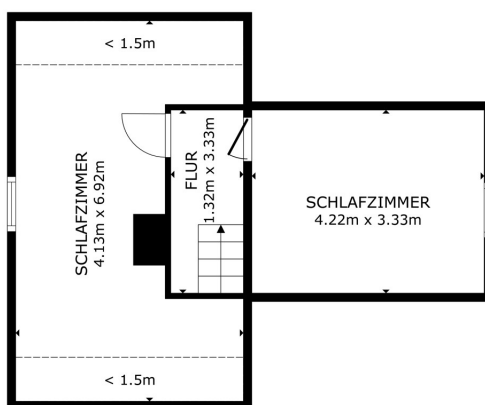
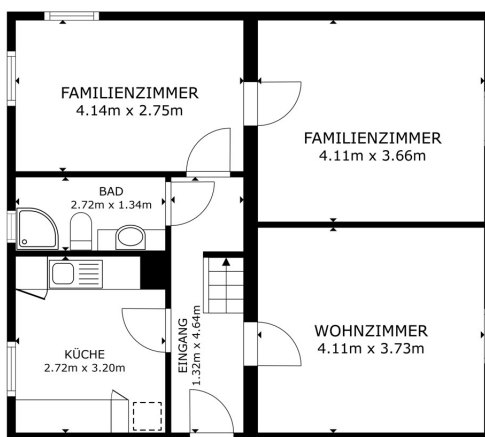
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus, das wir Ihnen hier offerieren, befindet sich auf einem ca. 689 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine bewohnbare Fläche von ca. 98 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1939 erbaut, hat aber in den letzten Jahrzehnten bereits einige Sanierungsmaßnahmen erfahren. So wurden in den 1990er Jahren Kunststoffdoppelfenster und manuelle Jalousien eingebaut sowie 2006 ein Duschbad und 2009 eine moderne Gasbrennwerttherme installiert. Die Immobilie verfügt über drei Wohnräume im Erd- und zwei weitere im ausgebauten Dachgeschoss, das vom Flur aus über eine steile Raumspartreppe zu erreichen ist. Ein geräumiger Keller ist von außen betretbar und bietet ausreichend Platz zum Verstauen von Hab und Gut. Mit dieser Immobilie möchten wir handwerklich begabte Käufer ansprechen, die bereit sind, ein Haus zu renovieren und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die ruhige Lage und der großzügige Garten machen es zu einem attraktiven Angebot für Paare oder kleine Familien, die nach einer erschwinglichen Hauptstadtimmobilie suchen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns, um sich selbst ein Bild vom Potenzial dieses Hauses zu machen.

**CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- kleines, renovierungsbedürftiges 30er Jahre Haus
- Doppelverglasung mit Rollläden (manuell) in allen Räumen
- Badezimmer mit Dusche
- ausgebautes Dachgeschoss über steile Raumsparntreppe erreichbar
- geräumiger, von außen begehbarer Keller
- moderne Brennwerttherme (Gas)
- großzügiger Garten

**CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Niederschönhausen ist einer der grünsten Berliner Ortsteile im Bezirk Pankow: Der Schlosspark, die Schönholzer Heide, der Brosepark sowie der Bürgerpark befinden sich hier. Im Westen von Niederschönhausen liegt der Volkspark Schönholzer Heide. In dem weitläufigen und leicht hügeligen Waldpark befinden sich das Sowjetische Ehrenmal Schönholz und weitere Gedenkstätten, Sportstätten, Spielplätze und ein Naturlehrpfad. Im Süden schließen sich der Friedhof Pankow III und der Bürgerpark Pankow an. Der Schlosspark Schönhausen ist ein Landschaftspark mit altem Baumbestand, der von der Panke durchflossen wird. Das Schloss Schönhausen beherbergt heute ein Museum, das Möbel und andere Ausstattungsstücke aus der Zeit Elisabeth Christines von Preußen zeigt. Das Schloss war einst Sommersitz der Königin. Das Stadtgebiet ist geprägt von alten Villen und kleinen Mehrfamilienhäusern. Zudem ist Niederschönhausen einer der wenigen Ortsteile im Bezirk Pankow, in dem es noch ein Kino gibt: Der "Blaue Stern" an der Ecke Hermann-Hesse-/Waldstraße, keine 10 Min. von der Schlossallee entfernt. Dieses Viertel ist somit nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Politiker und auch viele Künstler ließen sich hier nieder und prägten so das heutige Antlitz und das bunte Treiben dieses Stadtteils. Das ganze Jahr über locken künstlerische und kulturelle Veranstaltungen rund um Bürgerpark, Schlosspark und Panke. Obwohl Pankow Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So gelangt man nicht nur schnell in die City von Berlin mit der S- und U-Bahn, sondern mithilfe der Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle des Berliner Rings auch zügig ins Umland oder an die Ostsee. Mit der Straßenbahnlinie M1 oder den Buslinien 150 und 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S- und U-Bahnhof Berlin Pankow.



**CODICE OGGETTO: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 405.98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24071044 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlino - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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