Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und viel Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 26071006



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143.3 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 588 m²

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26071006
Wohnfläche	ca. 143.3 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 94 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





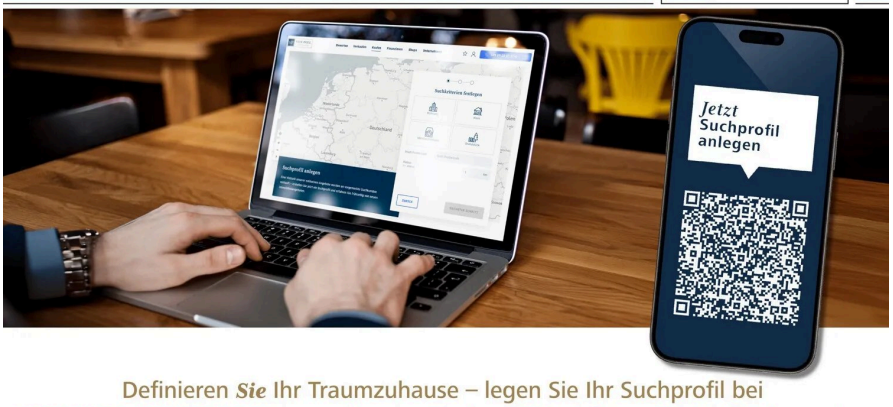
Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN 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

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und gepflegtem Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² und einem Grundstück von etwa 588 m² bietet das Haus ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen 6 geräumige Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen, ob für eine größere Familie, Gäste oder als separates Arbeitszimmer.

Das Haus wurde ursprünglich mit einer separaten Einliegerwohnung im Obergeschoss konzipiert und wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Es besteht die Möglichkeit, die Einliegerwohnung bei Bedarf wiederherzustellen und das Objekt flexibel an unterschiedliche Wohn- oder Nutzungskonzepte anzupassen.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie der Eingangsbereich mit einer praktischen Garderobe. Die großzügige Diele beeindruckt durch ein kunstvolles Mosaik-Medaillon und unterstreicht den wertigen Charakter des Hauses. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss sorgen Deckenhöhen von 2,50 Metern für ein angenehmes Raumgefühl.

Das gemütliche Wohnzimmer punktet mit einem einladenden Essbereich und bietet durch bodentiefe Fenster einen schönen Blick in den Garten.

Die große Wohnküche ist mit einem Gasherd ausgestattet und ermöglicht über nur wenige Stufen den Zugang zum Garten. Hier lassen sich gesellige Stunden mit Familie oder Freunden verbringen. Im Erdgeschoss steht ein modernes Duschbad zur Verfügung, während im Dachgeschoss ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und einem Duschplatz für Komfort sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das große Zimmer im Dachgeschoss, welches mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf den Nordbalkon, der zu entspannenden Momenten einlädt und einen schönen Blick in den Garten bietet. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über viel Stauraum.

Der Garten überzeugt durch viel Gestaltungsoptionen und ausreichend Platz für eigene Ideen, ob für Freizeit, Spiel oder zum Gärtnern. Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung, die 2017 erneuert wurde und eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sichert.

Kontaktieren Sie uns gern für einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ausstattung und Details

- schönes, komplett unterkellertes Einfamilienhaus mit
6 geräumigen Zimmern
- energetisch günstiger Holzständerbauweise (Fertighaus)
- flexibles Wohnkonzept: Ursprünglich mit Einliegerwohnung im Obergeschoss konzipiert, aktuell als Einfamilienhaus genutzt; eine erneute Aufteilung in zwei Wohneinheiten ist möglich
- Garderobe im Eingangsbereich
- großzügige Diele mit kunstvollem Mosaik-Medaillon
- gemütliches Wohnzimmer mit Essbereich und Blick in den Garten
- große Wohnküche mit Gasherd und Zugang zum Garten
- bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung und Außenjalousien
- Zimmertüren aus Holz
- Duschbad im Erdgeschoss und Wannen-/Duschbad im Dachgeschoss
- großes Zimmer im Dachgeschoss mit Zugang zum Nordbalkon und extra begehbaren Kleiderschrank
- vollunterkellert und viel Stauraum
- Gas-Zentralheizung und Warmwasserspeicher (2017)
- Garten mit viel Gestaltungsmöglichkeiten
- Grundstück optional für mehrgeschossigen Wohnungsbau nutzbar
(weitere Rücksprache mit dem Bauamt Pankow notwendig)

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Alles zum Standort

Berlin-Pankow, insbesondere der charmante Bereich Niederschönhausen, vereint auf einzigartige Weise urbanes Leben mit einer grünen, familienfreundlichen Umgebung. Niederschönhausen besticht als ein besonders familienorientiertes Wohngebiet mit einem harmonischen Miteinander und einem überwiegend gehobenen Bewohnerprofil. Hier finden Familien ein Umfeld, das Ruhe und Geborgenheit bietet, ohne auf die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ein umfassendes Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Kindergärten sind in nur etwa zwei bis fünf Minuten zu erreichen, ebenso wie renommierte Grundschulen und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Für die Gesundheit sorgt ein dichtes Netz an Fachärzten, Apotheken und Kliniken. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, darunter der idyllische Schlosspark Niederschönhausen, der in sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist und vielfältige Möglichkeiten für aktive Stunden im Freien bietet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise die Buslinien 150 und 250 an der Idastraße, befördern Sie in wenigen Minuten zum S+U-Bahnhof Pankow, wo Sie Anschluss an die S-Bahnlinien S2, S8 und S26 haben. Ebenfalls steht die U-Bahnlinie U2 dort für Sie bereit.

Dieses Wohngebiet in Berlin-Pankow ist somit der ideale Ort für Familien, die Wert auf eine sichere, grüne und gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern ihren Alltag entspannt gestalten können.

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26071006 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com