Berlin – Niederschönhausen

Charmante Dachgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage mit eigenem Stellplatz

Objektnummer: 26071042N



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26071042N
Wohnfläche	ca. 67 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1906
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

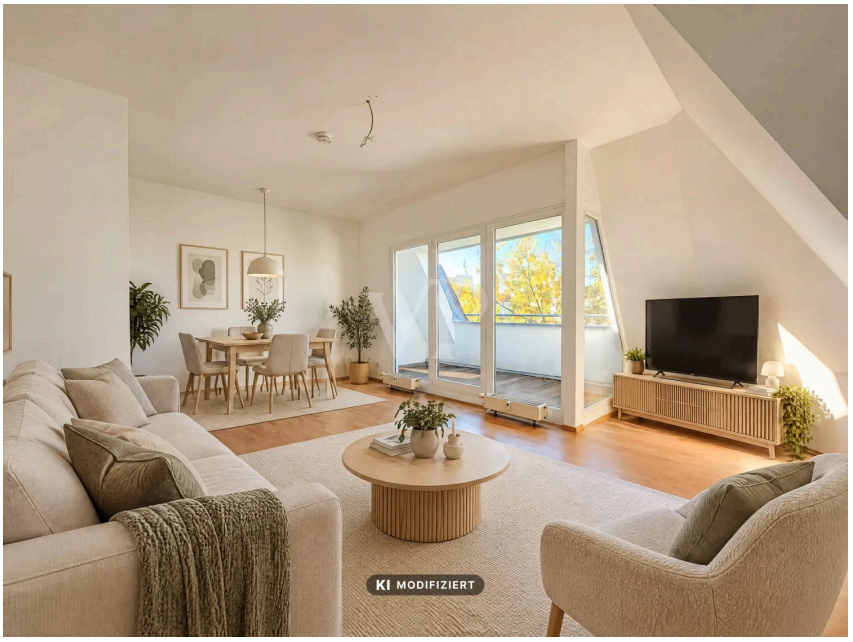
Die Immobilie





Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie





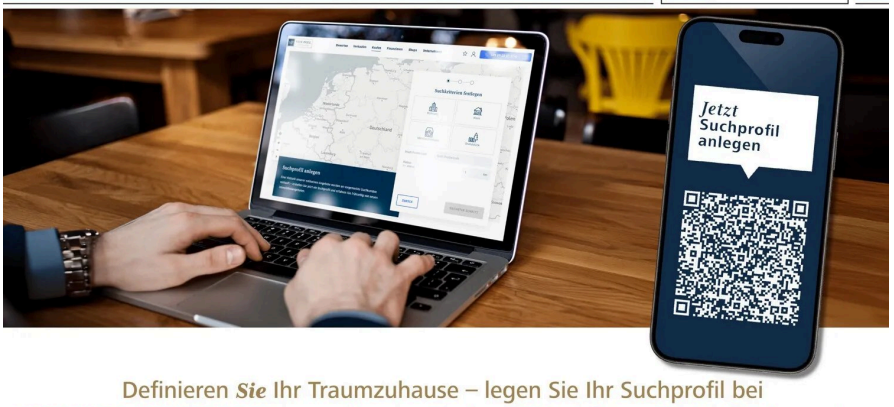
Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie

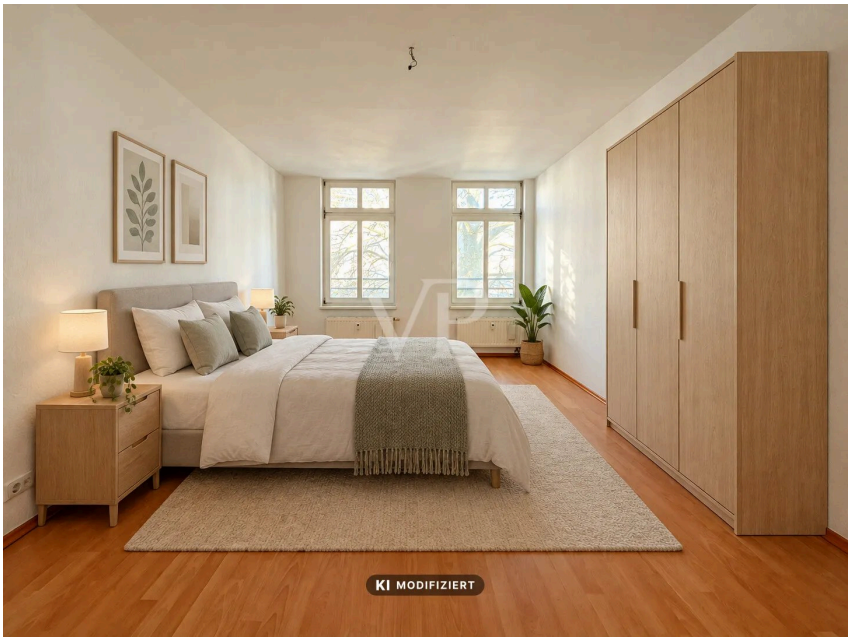




Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung mit ca. 66,5 m² Wohnfläche in der vierten Etage eines im Jahr 1906 erbauten Wohnhauses. Die Dachgeschosswohnung selbst wurde im Jahr 1999 errichtet. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre und Funktionalität legen. Nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 1999 präsentiert sich das Gebäude in einem zeitgemäßen Zustand. Es wurden unter anderem die Heizung, Fenster, Fassade sowie die Haustechnik erneuert.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei geräumige Zimmer, davon ein Schlafzimmer und ein großzügig geschnittener Wohn-/Essbereich. Der offen gestaltete Wohn-/ und Essbereich zeichnet sich durch hohe Decken aus, wodurch ein angenehmes Raumgefühl und eine wunderbare Belichtung entstehen. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick ins Grüne. Besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur sonnigen Südwest - Terrasse, der Platz für einen kleinen Tisch und Sitzgelegenheiten bietet. Die Terrasse ist zur anderen Vorderhausseite ausgerichtet, was für Privatsphäre und Ruhe sorgt.

Ein weiterer Vorteil ist der integrierte Arbeitsbereich im Wohnzimmer, der ausreichend Platz für einen Schreibtisch schafft und das Wohnen sowie Arbeiten von zu Hause aus besonders komfortabel macht.

Im Essbereich findet sich ausreichend Stellfläche für einen Esstisch und eine individuelle Möblierung. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Küchengeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum und Funktionalität. Der Boden in der Küche ist gefliest, genau wie im Badezimmer, alle weiteren Räume sind mit Laminat ausgelegt. Das Badezimmer ist als Wannenbad in moderner Marmoroptik mit Oberlicht gestaltet und bietet neben einer Badewanne auch einen Waschmaschinenanschluss.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Größe und Helligkeit. Zwei große Fenster sorgen für einen schönen Lichteinfall und einen Blick ins Grüne. Ein separater Hauswirtschaftsraum schafft zusätzlichen Stauraum für alltägliche Gegenstände.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine Gegensprechanlage im Flurbereich, Zentralheizung über Gas sowie eine praktische Fußbodenheizung, die ein angenehmes Wohnklima unterstützt.

Ein Highlight für Autofahrer ist der im Innenhof gelegene extra Stellplatz. Der Stellplatz befindet sich auf einer gepflegten Fläche und ist auch für größere Fahrzeuge geeignet. Zum gemeinschaftlichen Gebrauch steht zudem ein schön begrünter Gartenbereich

zur Verfügung, der entspannte Stunden im Freien ermöglicht.

Die Wohnung wird frei verkauft und steht voraussichtlich ab dem 4. Quartal des laufenden Jahres bezugsfrei zur Verfügung.

Diese Wohnung verbindet gepflegtes Wohnen mit praktischem Komfort und einer guten Raumaufteilung in ruhiger Lage. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Ausstattung und Details

- 2 geräumige Zimmer
- vierte Etage
- Einbauküche mit Küchengeräten
- offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Ostbalkon
- extra Arbeitsbereich im Wohnzimmer
- hohe Decken im Wohn-/Essbereich
- Wannenbad mit Marmoroptik und Oberlicht
- geräumiges Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Gegensprechanlage im Flurbereich
- Gas-Zentralheizung
- Bodenbelag in der gesamten Wohnung mit Laminat (Fliesen in Küche und Badezimmer)
- umfassende Modernisierung 1999 : Heizung, Fenster, Fassade, Haustechnik
- extra Stellplatz im Innenhof
- begrünter Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Alles zum Standort

Niederschönhausen ist eines der grünsten Berliner Ortsteile, im Bezirk Pankow: Der Schlosspark, die Schönholzer Heide, der Brosepark sowie der Bürgerpark liegen hier. So liegt im Westen von Niederschönhausen 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. Einige Politiker und auch viele Künstler ließen sich hier nieder und prägten so das heutige Antlitz und das bunte Treiben dieses Stadtteils. So locken das ganze Jahr über, viele schöne 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 mit Hilfe der Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle des Berliner Rings schnell ins Umland, oder an die Ostsee. Mit der Straßenbahnlinie 50, dem nahen Bushaltestellen der Linien 150 oder 250, haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin Pankow oder fußläufig in ca. 15 Minuten zum S-Bahnhof Heinersdorf.

Objektnummer: 26071042N - 13156 Berlin – 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: 26071042N - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com