Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Haus am Park

Objektnummer: 26071048



KAUFPREIS: 1.385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 247 m²

Objektnummer: 26071048 - 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: 26071048 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26071048
Wohnfläche	ca. 227 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.385.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26071048 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	04.02.2028
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	64.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26071048 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26071048 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2016 vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept auf eindrucksvolle Weise. In gepflegtem Zustand präsentiert sich das Haus als ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und zeitgemäße Technik legen.

Auf ca. 227 m² Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, bietet dieses Haus ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 gut geschnittene Schlafzimmer, zwei voll ausgestattete Badezimmer sowie zwei zusätzliche Gäste-WCs. Die klare Grundrissstruktur schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus offenen Wohnbereichen, privaten Rückzugsorten und funktionalen Nebenflächen.

Bereits beim Betreten vermittelt der moderne Eingangsbereich einen hochwertigen ersten Eindruck. Die Ausstattung des Hauses überzeugt durch ausgewählte Materialien, klare Linien und zahlreiche technische Details. Besonders hervorzuheben ist die exklusive Einbauküche von Team 7, die zeitgemäßes Design mit hoher Funktionalität verbindet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein intelligentes Smart-Home-System von Loxone, über das unter anderem die Fußbodenheizung individuell in den einzelnen Bereichen gesteuert werden kann.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Massivholzparkett aus Eiche und Nussbaum ausgestattet. Auch die Massivholztreppe fügt sich stimmig in das elegante Gesamtbild ein. Im großzügigen Wohn- und Essbereich sorgen bodentiefe Fensterflächen sowie raumhohe Schiebetüren für ein helles, offenes Wohngefühl und einen fließenden Übergang zu Terrasse und Garten. Die Deckenhöhe von ca. 3,15 m unterstreicht die besondere Großzügigkeit dieses zentralen Lebensmittelpunkts.

Auch die technische und gestalterische Ausstattung lässt kaum Wünsche offen. Eine professionelle Lichtplanung, automatische Rollläden und Sonnenschutz sowie eine hochwertige Hauseingangstür von KOWA runden den gehobenen Anspruch der Immobilie ab.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum mit Lichthof sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Wäscherutsche. Zusätzlichen Komfort im Alltag bieten ein eigener Fahrradstellplatz, eine eingehauste Mülltonnenfläche sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Kellergeschoss.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich. Die ca. 247 m² große

Garten-Sondernutzungsfläche ist weitläufig angelegt und bietet mit gepflegtem Rasen, altem Baumbestand, hohen efeubewachsenen Zaun ein hohes Maß an Privatsphäre. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, wodurch Innen- und Außenbereich auf natürliche Weise miteinander verbunden werden.

Ergänzt wird das attraktive Außenflächenangebot durch eine umlaufende Dachterrasse und einem kleinen Balkon am Kinderzimmer im 1. Obergeschoss sowie eine großzügige Dachterrasse mit traumhaften Blick in den Park. Vom oberen Schlafzimmer besteht ein Zugang zur umlaufenden Dachterrasse.

Ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Wohnqualität auf hohem Niveau in bester Lage miteinander verbindet. Das Haus ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann in Absprache mit den derzeitigen Eigentümern zeitnah bezogen werden.

Objektnummer: 26071048 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ausstattung und Details

- hochwertige Team 7 Einbauküche
- Smart-Home-System von Loxone
- Photovoltaikanlage (ca. 3,6 kW)
- Fußbodenheizung, steuerbar über Smart Home
- Massivholzparkett (Eiche/Nussbaum) und Massivholztreppe
- professionelle Lichtplanung, raumhohe Schiebetüren,
- bodentiefe Massivholzfenster mit Dreifachverglasung,
- automatische Rollläden Lamellenjalousien und Sonnenschutz
- hochwertige Hauseingangstür (KOWA)
- Hobbyraum mit Lichthof im Untergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscherutsche
- 4 Fahrradstellplätze, eingehauste Mülltonnenstellfläche

Eckdaten:
ca. 227 m² Wohnfläche auf vier Etagen (Fertigstellung 2017)
(inkl. Terrassen/Balkone/Kellergeschoss zu 50 % angerechnet)

- Sondernutzungsfläche Garten: ca. 247 m²
- 6 Zimmer, offene Küche zum Wohnbereich zzgl. 4 Bäder/WCs
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Kellergeschoss
- Raumhöhe im Wohnzimmer: ca. 3,15 m
- Wohngeld: 1.200 € monatlich inkl. Verbrauch Heizung und Wasser, Tiefgaragenstellplatz und anteiliger Rücklagen
- nicht einsehbarer Garten- und Wohnbereich (2,20 m hoher, efeubewachsener Zaun)
- umlaufende Dachterrasse (ca. 40 m²) und zusätzliche Terrasse auf der ersten Etage
- Es liegt eine Genehmigung seitens der WEG zur Errichtung eines Pools vor.
- teilgewerbliche Nutzung (nicht störendes Gewerbe nach Teilungserklärung möglich)

Objektnummer: 26071048 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Alles zum Standort

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Barockschloss Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Obwohl Pankow Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring. Mit der Straßenbahnlinie M 1 und der Buslinie 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Der 150iger Bus bringt Sie über den S-Bahnhof Schönholz direkt zum U-Bahnhof Osloer Straße oder zum S-Bahnhof Berlin-Buch. Über die S-Bahn erschlossen werden das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und City West. Kindergärten und Schulen, kleine Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung und das Kino Blauer Stern machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert.

Objektnummer: 26071048 - 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: 26071048 - 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