Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Herrschaftliches Anwesen für Ihre Großfamilie mit Wohnküche, Balkon und sieben Zimmern!

??????? ????????: 25071028

???? ??????: 995.000 EUR • ?????????: ca. 202 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 720 m²

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25071028
?????????	ca. 202 m²
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1897
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	995.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 153 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.05.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	209.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1897

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

??? ????? ????????

Dieses herrschaftliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1897 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 202 m² ausreichend Platz für Ihre Großfamilie. Auf einem ca. 720 m² großen Grundstück gelegen, besticht die Immobilie durch ihre gelungene Kombination aus historischem Flair und klassischem Wohnkomfort. Im Jahr 2011 wurde das Haus umfassend modernisiert. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei moderne Badezimmer, eines mit Dusche im Hochparterre und eines mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss, sorgen für Komfort. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzliches ein WC mit Waschbecken. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnküche, die mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet ist und direkten Zugang zu einem Westbalkon bietet. Hier können Sie abends die letzten Sonnenstrahlen genießen. Die Wohnräume sind überwiegend mit Dielenboden ausgelegt, was ihnen einen warmen und einladenden Charakter verleiht. Kastenfenster und teilweise aus dem Jahr 2011 verbaute 3-fach verglaste Holzfenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich wird durch einen Kamin bereichert, der nicht nur für gemütliche Stunden sorgt, sondern auch zur ergänzenden Warmwasseraufbereitung dient. Für Technikliebhaber gibt es im Wohnzimmer eine 7.1-Verkabelung mit WBT-Klemmen, während in jedem Zimmer LAN-Dosen installiert sind, was für hervorragende Konnektivität sorgt. Schalter und Dosen von GIRA unterstreichen den modernen Standard des Hauses. Original-Holztüren und eine 2011 erneuerte Haustür runden das stilvolle Gesamtbild der Immobilie ab. Die Heizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, ebenfalls aus dem Jahr 2011, die durch Solarthermie unterstützt wird und zur zusätzlichen Warmwasseraufbereitung genutzt wird. Der große Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, einschließlich der Möglichkeit, eine Sauna zu installieren. Der Garten mit Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gestalterische Ideen und Freizeitaktivitäten. Ein Gartenwasserbrunnen sowie ein Gerätehäuschen stehen Ihnen zur Verfügung. Diese Immobilie verbindet gekonnt zeitgemäße Wohnansprüche mit dem Charme eines historischen Gebäudes. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine ausgezeichnete Anbindung an die örtliche Infrastruktur gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

????????????? ??? ???????

- Wohnküche mit Balkon zur Westseite
- Badezimmer mit Dusche im Hochparterre
- Badezimmer mit Wanne und Dusche im OG
- Zusätzlices WC und Waschbecken im DG
- Kastenfenster und teilweise aus dem jahr 2011 verbaute 3-fach verglaste Holzfenster
- Überwiegend Dielenboden / Feinsteinfliesen in der Wohnküche
- Überwiegend Original-Holztüren / Haustür von 2011
- Kamin im Wohnzimmer (dient auch zur ergänzenden Warmwasseraufbereitung)
- In jedem Zimmer LAN-Dosen
- Im Wohnzimmer 7.1-Verkabelung mit WBT-Klemmen
- Schalter und Dosen von GIRA
- Gas-Zentralheizung von 2011
- Solarthermie (zur ergänzenden Warmwasseraufbereitung)
- Großer Keller mit Möglichkeit zum Einbau einer Sauna (Drehstromanschluss)
- Garten mit Terrasse, Gartenwasserbrunnen und Gerätehäuschen

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

??? ??? ??? ?????????

Niederschönhausen gehört zum Bezirk Pankow und zu einem der angenehmsten und grünsten Quartieren im Norden Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige, naheliegende Schloßpark entlang der Panke mit dem Schloß Schönhausen schenken dem Viertel seine Attraktivität. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Obwohl Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring sowie zur Prenzlauer Allee. Mit den Straßenbahnlinien 50 und M1 und den nahen Bus-Linien 150 oder 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow oder fußläufig in ca. 12 Minuten zum S-Bahnhof Heinersdorf.

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 209.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 25071028 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com