

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Helle Dachgeschosswohnung mit cleverer Raumaufteilung und charmantem Dachaustritt

*Codice oggetto: 26071043*



PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47,32 m<sup>2</sup> • VANI: 1

**Codice oggetto: 26071043 - 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: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26071043                 |
| Superficie netta    | ca. 47,32 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1997                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 235.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante | Consumo energetico                                    | 87.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.03.2033           | Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                             |

**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



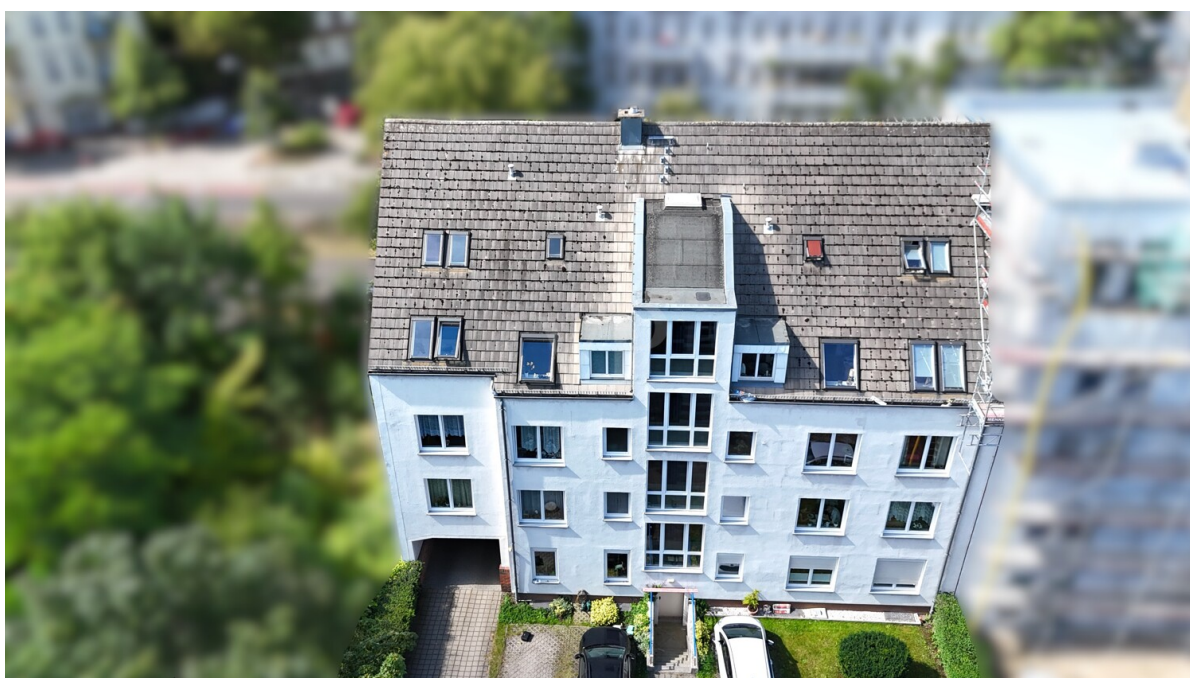
**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Planimetrie



3D-Modellplan, nicht maßstäblich

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: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Diese Dachgeschosswohnung vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer intelligenten Raumaufteilung und bietet auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Die hellen Räume, das gemütliche Ambiente unter dem Dach und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine Diele, die Platz für eine Garderobe bietet und für einen aufgeräumten Eingangsbereich sorgt.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Im Wohnbereich wurde eine separate Nische geschaffen, der sich hervorragend als gemütliche Schlaf Ecke eignet. So entstehen klar getrennte Wohn- und Schlafbereiche, ohne dass der offene Charakter der Wohnung verloren geht. Alternativ eignet sich dieser Bereich hervorragend als begehrter Kleiderschrank oder Homeoffice-Ecke – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Große Fensterflächen und die typische Atmosphäre einer Dachgeschosswohnung sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl und verleihen den Räumen eine besondere Gemütlichkeit.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Von hier aus gelangen Sie auf einen kleinen Dachaustritt, der für frische Luft und einen angenehmen Blick ins Freie sorgt.

Auch das Badezimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe. Ausgestattet mit einer Dusche und einem Dachfenster wird der Raum von natürlichem Tageslicht durchflutet und schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Diese Wohnung überzeugt mit ihrer gelungenen Kombination aus Gemütlichkeit, Funktionalität und Charme. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein großzügiges Wohngefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein ideales Zuhause für alle, die das besondere Flair einer Dachgeschosswohnung schätzen und gleichzeitig Wert auf eine praktische Wohnlösung legen.

**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Dachgeschosswohnung mit besonderem Wohnambiente
- Großzügiger Wohnbereich mit flexibler Raumgestaltung
- Separater Bereich als Schlafnische oder Ankleide nutzbar
- Küche mit Einbauküche
- Kleiner Dachaustritt von der Küche
- Großzügiges Tageslichtbad mit Dusche
- Diele mit Platz für eine Garderobe
- Eigenes Kellerabteil
- Hausgeld 359,56€

**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Der Bezirk Pankow und zeichnet sich durch seine grüne, ruhige Lage sowie eine gewachsene Bebauung aus Villen, Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern aus. Das gehobene Wohnumfeld im Norden Berlins zählt zu den gefragten Lagen der Hauptstadt.

Die Umgebung wird von weitläufigen Grün- und Erholungsflächen geprägt. Der Brosepark, der Bürgerpark Pankow, der Schlosspark rund um das Schloss Schönhausen sowie die Schönholzer Heide bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei – sowohl für Familien als auch für alle, die eine Kombination aus Natur und urbanem Umfeld schätzen.

Pankow verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einem breiten Angebot an Gastronomie, Freizeit- und Sporteinrichtungen. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl an Schulen, Kindertagesstätten und weiteren öffentlichen Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ruhigen Lage sehr gut. Über die nahegelegene Autobahnanbindung (Berliner Ring) sowie den öffentlichen Nahverkehr bestehen schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt und das Umland. Über die fußläufig erreichbare Straßenbahnlinie M1 sowie die Buslinien 150 und 250 haben Sie eine gute Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Insbesondere auch mit der S2, S8 und der U2 über den S und U - Bahnhof Pankow.

**Codice oggetto: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26071043 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Partner di contatto

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

Ulf Sobeck

---

**Florastraße 1, 13187 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**

**E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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