

Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## 2 -Zimmer Apartment in ruhiger Kiezlage

Objektnummer: 23071056C



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23071056C         |
| Wohnfläche    | ca. 53 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2                 |
| Schlafzimmer  | 1                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1996              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 259.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2028     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Energieinformationen    | VERBRAUCH     |
| Endenergieverbrauch     | 88.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C             |

Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

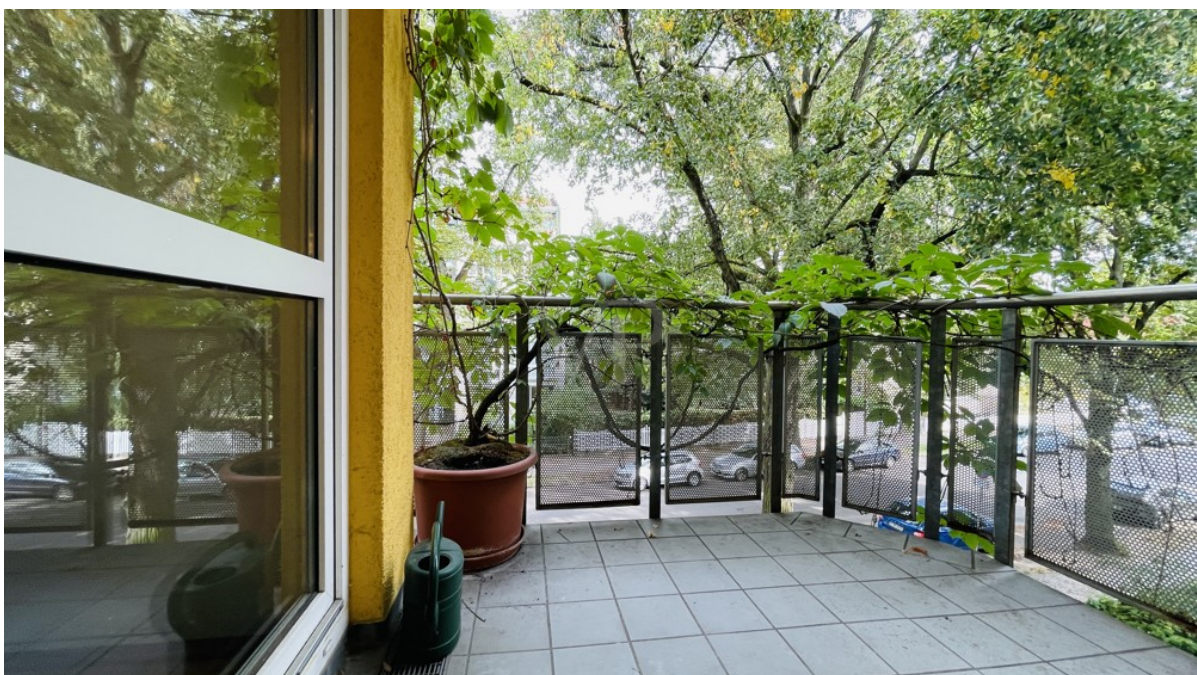
## Die Immobilie





Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
AUGUST 2020  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
Von Poll Immobilien  
IM TEST: 2.001 Makler      GÜLTIG BIS 10/21

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 20 14 371 0

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



**Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte 2 - Zimmerwohnung aus dem Jahre 1996 befindet sich im 2. Stock, in ruhiger Lage im Ortskern von Berlin-Niederschönhausen. Auf insgesamt über 50m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine gepflegte Ausstattung. Über den hellen Treppenaufgang gelangt man ohne Fahrstuhl in die Wohnung. Dort führt sie der Flur direkt in das Bad, dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne sowie mit integrierter Duschanlage und Waschmaschinenanschluss. Neben dem Bad befindet sich eine lange Abstellkammer, welche auch als begehbare Kleiderschrank genutzt werden könnte. Gegenüber liegend der Abstellkammer befindet sich die Küche. Diese verfügt über eine funktionsfähige Einbauküche, welche mit verkauft wird. Anschließend gelangen sie in das mit Parkettfußboden ausgestattete Wohnzimmer. Dieses bietet genügend Raum, um sich wohlfühlen und verfügt über eine Durchreiche in die Küche. Vom Wohnzimmer aus ist das anliegende Schlafzimmer erreichbar. Der überdachte Balkon in Ostausrichtung ist von beiden Zimmern leicht zugänglich und hat im Schlafzimmer neben der Balkontür auch noch ein separates Fenster zum Balkon. Nutzen Sie die Gelegenheit dieser soliden Etagenwohnung.

Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

- Parkettfußboden
- komplette Renovierung innerhalb der letzten 2 Jahre inkl. neu Lackierung aller Zimmertüren
- Bad mit Badewanne und neuer Duschtrennwand inkl. Waschmaschinenanschluss
- platzsparende Schiebetür zwischen den beiden Zimmern
- Einbauküche inkl. neuem Herd und neuer Spülmaschine mit Durchreiche zum Wohnzimmer

**Objektnummer: 23071056C - 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 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 im Grünen ist, besteht sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring. Mit der Straßenbahnlinie M 1 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. 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. Diverse Straßenbahnlinien und Buslinien ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur einige Gehminuten entfernt befinden sich größere Supermärkte wie Rewe, Netto und Penny, Bio- und Drogeriemärkte und das Kultkino Blauer Stern. Die gut entwickelte Infrastruktur der Gegend mit Kitas und Schulen in der Nähe wird durch einige Restaurants und Cafés ergänzt.



**Objektnummer: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 23071056C - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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