Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Der Sommer kann kommen - exklusive Stadtoase mit Pool und großem Garten

CODICE OGGETTO: 25071018

PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 173 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.254 m²

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25071018
Superficie netta	ca. 173 m²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

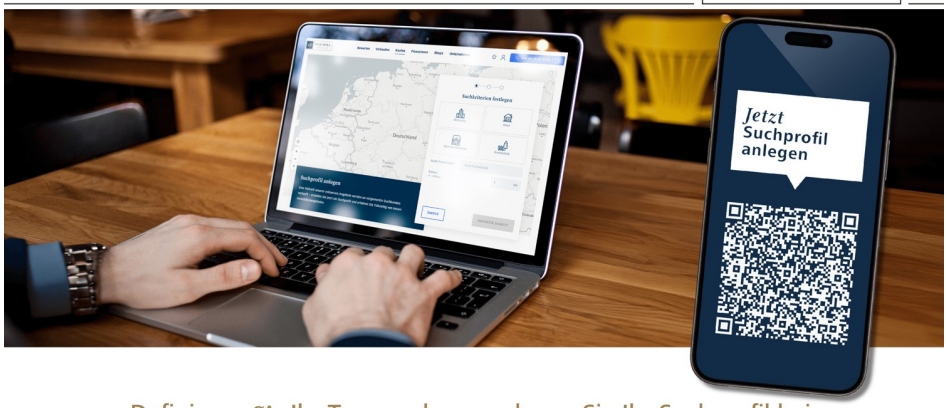
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Una prima impressione

Erleben Sie eine hochwertig ausgestattete Stadtvilla, die durch ihre gehobene Ausstattung, exklusive Details sowie die erstklassige Lage unweit des Broseparks beeindruckt. Auf über 173 m² Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 7 lichtdurchflutete Zimmer, eine Tageslichtküche, zwei Bäder, ein ausgebauter Dachboden, eine traumhafte, südlich ausgerichtete Terrasse mit Zugang zum Salzwasserpool - Ihr Familienwohntraum in Pankow.

Hochwertige, moderne Fliesenböden im Erdgeschoss sowie Parkettfußböden im Obergschoss sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Fußbodenheizung in allen Räumen garantiert wohlige Wärme. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume fluten und sorgen zusammen mit den tlw. elektrisch steuerbaren Außenjalousien für ein angenehmes Raumklima. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, das ebenso stilvoll wie praktisch ist.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses. Der zentrale Lebensmittelpunkt bietet Platz für die ganze Familie und hat einen direkten Zugang zur Süd-Terrasse. Im Übergang vom Wohnbereich finden Sie eine elegant integrierte Einbauküche, die zur Zubereitung kulinarischer Meisterwerke einlädt sowie einen mittels Glastür abtrennbaren Essbereich. Unter der Treppe bietet sich zudem eine Garderobenmöglichkeit und der Zugang zu einem geräumigen Wohn- oder Gästezimmer. Auf dieser Ebene finden Sie auch den Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein galerieartiger Flur, der Zugang zu den privaten Räumlichkeiten bietet. Hier befinden 4 Zimmers und ein Wannenbad inkl. Dusche mit hochwertigen Fliesen sowie ein weiteres Bad mit Dusche. Das Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss sind mit edlem Mosaikparkett ausgestattet, welches den exklusiven Charakter der Immobilie unterstreicht.

Der gepflegte Garten in Südausrichtung lädt zum Verweilen ein und hat eine großzügige Terrasse, die mit hochwertigem Naturstein gestaltet wurde. Eine Außenbeleuchtung sorgt auch abends für eine angenehme Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der moderne Salzwasserpool mit integrierter Sitzbank, der Entspannung und Spaß für die ganze Familie bietet.

Zusätzlich stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, mit der Möglichkeit eine Garage mit

direktem Hauszugang zu errichten.

Dieses Haus vereint elegantes Design mit praktischen Elementen und bietet alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Dettagli dei servizi

- massive Stadtvilla mit 7 Zimmern
- eleganter Eingangsbereich
- großer einladender Flur mit repräsentativer Treppe
- hohe Decken / hochwertige Türen
- Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- große Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Außenjalousien im gesamten Erdgeschoss (z. T. elektrisch steuerbar)
- maßangefertigte Plissees im gesamten Obergeschoss
- Gäste WC mit Dusche im Erdgeschoss
- geräumiger Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- offen gestalteter Wohn - und Essbereich mit eleganter Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- edler Fliesenboden im Erdgeschoss
- Mosaikparkett im Obergeschoss und Dachgeschoss
- galerieartiger Flur im Obergeschoss
- Masterbad (Dusche und Badewanne) im Obergeschoss und ein weiteres Bad mit Dusche
- ausgebautes Dachgeschoss
- südlich ausgerichteter Garten in Südausrichtung
- großzügige Terrasse mit hochwertigem Naturstein / Außenbeleuchtung
- Salzwasserpool der Firma Atlantik (ca. 3m x 7m)
- 2 Stellplätze (Möglichkeit Bau einer Garage)

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25071018 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
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.

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: 25071018 - 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: pankow@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com