

Berlin / Pankow – Niederschönhausen

# Wohnkomfort für höchste Ansprüche: Maisonette- Dachgeschosswohnung mit Lift und Kamin

Objektnummer: 24071033



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

**KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071033	Kaufpreis	1.690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2023	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	57.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.01.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk		



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





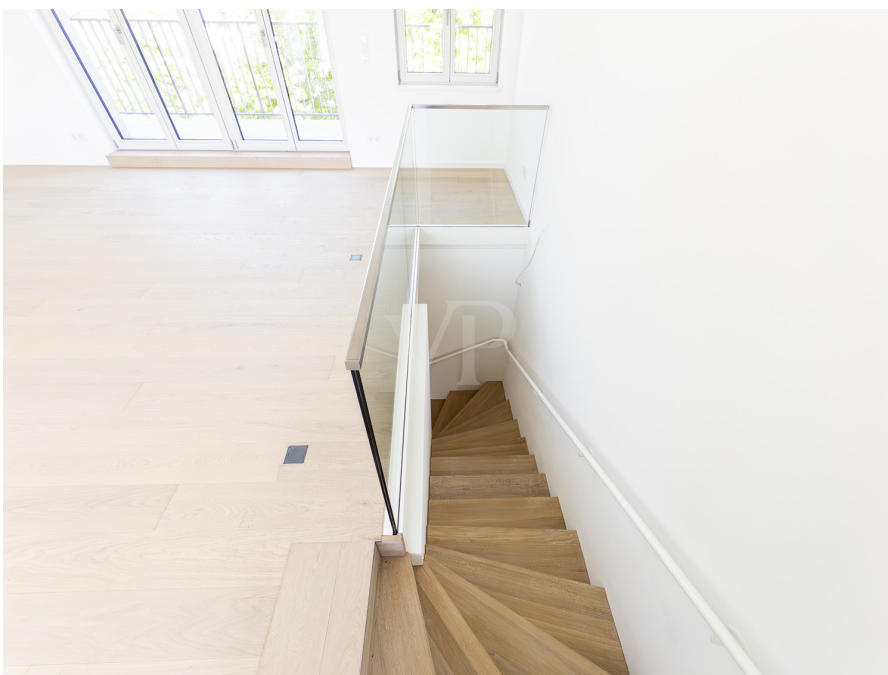
Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**030 - 20 14 37 10**



Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

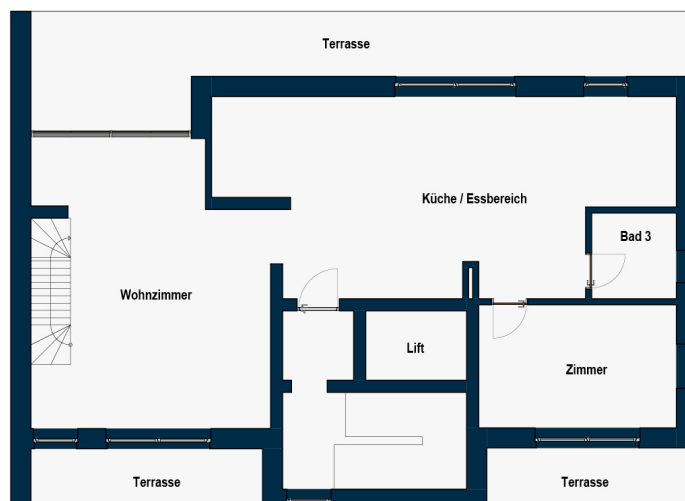
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
= THE WORLD

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



Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 2023 fertiggestellten Gebäude und erstreckt sich über zwei Etagen. Der Eingangsbereich der Wohnung wird von einer großzügigen Wohnküche geprägt, die mit hochwertigen Markengeräten, wie einer Siemens Kühl-/Gefrierkombination, einem Bosch-Dampfgarer, einem Bora-Kochfeld und Dekton-Arbeitsplatten ausgestattet ist, die das Herz einer jeden Hobbyköchin und eines jeden Hobbykochs höher schlagen lassen. Die Küche öffnet sich zur großzügigen Sonnenterrasse, die sich über die gesamte Gebäudefront erstreckt und sowohl von der Küche, als auch vom Wohnzimmer aus betreten werden kann. Im Dachgeschoss befinden sich neben der Küche und dem großzügigen Wohnzimmer ein weiteres Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Den Mittelpunkt des Wohnzimmers bildet ein moderner Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. An die Möglichkeit zum Anschluss eines Beamers im Deckenbereich ist bereits gedacht. Ebenso sind alle Räume mehrfach mit LAN-Steckdosen ausgestattet. Eine hochwertige Echtholzterasse führt vom Wohnzimmer aus in das darunter liegende Geschoss, in dem sich zwei weitere Schlafzimmer befinden. Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer und einen Balkon. Eines der Bäder ist mit einer ebenerdigen Regenschauer-Dusche und einem WC, das andere mit einer Regenschauer-Dusche, einer frei stehenden Wanne und einem Dusch-WC ausgestattet. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes und gleichbleibendes Raumklima sorgt. Ein Anschluss für ein Klimagerät ist in den Schlafzimmern bereits vorhanden. Ein Hauswirtschaftsraum und eine kleine Abstellkammer im Obergeschoss sorgen für ausreichend Platz zum Verstauen von Hab und Gut, ebenso wie ein geräumiges Kellerabteil. Diese ansprechende Maisonette-Wohnung bietet auf zwei Ebenen insgesamt vier Zimmer, drei Badezimmer und fünf Balkone/Terrassen und ist sowohl vom Dachgeschoss, als auch vom darunter liegenden 3. Obergeschoss über einen Lift bzw. das Treppenhaus betretbar. Sie besticht durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal sowohl für Familien, als auch Paare, die einen gehobenen Wohnkomfort in grüner Lage zu schätzen wissen. Gern zeigen wir Ihnen dieses exklusive Domizil im Rahmen eines für Sie arrangierten Besichtigungstermins.

Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Alles zum Standort

Der grüne und daher besonders beliebte Stadtteil Niederschönhausen gehört zum Bezirk Pankow und liegt im Nordosten Berlins. Großzügige Villen und Bürgerhäuser, aber auch schicke Ein- und Mehrfamilienhäuser prägen hier das Stadtbild. Zahlreiche Parkanlagen, wie der Botanische Volkspark, die Schönholzer Heide oder der Schlosspark sind fußläufig erreichbar und laden dazu ein, die Freizeit bei fast jedem Wetter draußen zu genießen. Die Infrastruktur im nördlichen Pankow ist sehr gut. Schulen, Kitas und andere öffentliche Einrichtungen sind ebenso vorhanden wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die Straßenbahnlinie M1 bringt Sie in wenigen Minuten zum U- und S-Bahnhof Pankow, so dass die Mitte Berlins mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 25 Minuten zu erreichen ist. Stadtauswärts benötigt man 15 Autominuten zum Zubringer A114 und zum Berliner Ring.

Objektnummer: 24071033 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 57.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 24071033 - 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)