

Berlin / Pankow – Niederschönhausen

# Ihr Rohdiamant in Berlins Bestlage: Einfamilienhaus zur Fertigstellung!

Objektnummer: 24071003



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

KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 443 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071003
Wohnfläche	ca. 167,73 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2024

Kaufpreis	689.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	entkernt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie

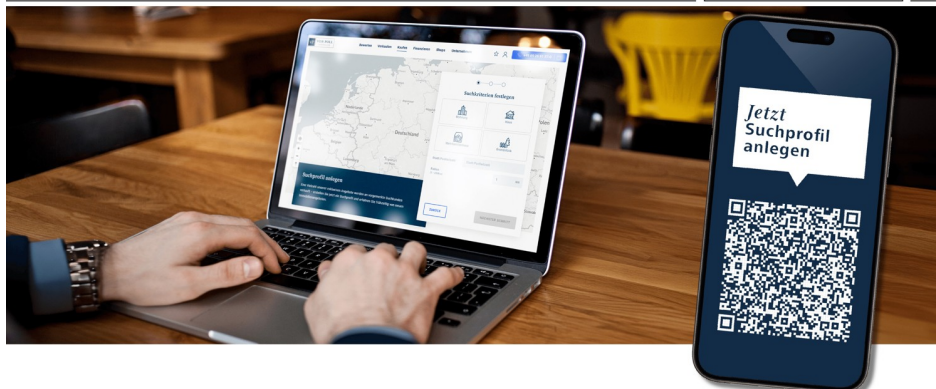


Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## 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

Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071003 - 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.

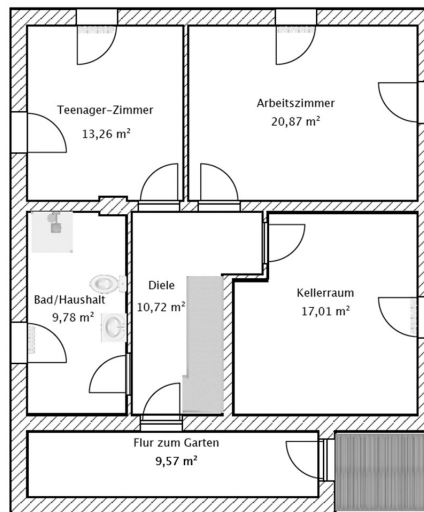
**030 - 20 14 37 10**



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







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: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Käufer, die ein Projekt mit großem Potenzial suchen. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren gekauft, und während die ursprüngliche Bausubstanz des Kellers und Erdgeschosses beibehalten und vollständig entkernt wurde, sind das Obergeschoss und das Dach komplett neu errichtet worden. Das Grundstück umfasst ca. 443 m<sup>2</sup>, und die Wohnfläche beträgt, je nach Planung, insgesamt ca. 167,5 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt auf 8 Zimmer. Der Keller wird in ein Souterrain umgewandelt, inklusive Badezimmer und weiteren Wohnräumen. Geplant ist die Installation einer modernen Wärmepumpe von Vaillant sowie einer Fußbodenheizung. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen neben der Wärmepumpe und Fußbodenheizung auch ein Wärmespeicher und eine Weichwasseranlage. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein geräumiges Einfamilienhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Mit der bereits geplanten Fertigstellung der Maßnahmen steht einem zeitnahen Einzug nichts im Wege. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können nach dem Erwerb der Immobilie im derzeitigen Zustand alle Pläne noch angepasst und Änderungen vorgenommen werden. Aktuell befindet sich die Immobilie in einem Rohbauzustand, jedoch sind die Maßnahmen zur Fertigstellung bereits detailliert geplant. Das beauftragte Architektenbüro kann eine zeitnahe Realisierung des Ausbaus gewährleisten. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein geräumiges Einfamilienhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Mit der bereits geplanten Fertigstellung der Maßnahmen steht einem zeitnahen Einzug nichts im Wege.

Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

Geplante Sanierungsmaßnahmen:

1. Sanitär & Heizung:

- Fertigstellung der Sanitärinstallationen: Waschbecken, WC-Anlagen, Duschanlagen, Badewanne
- Installation einer modernen Wärmepumpe von Vaillant und einer Fußbodenheizung

2. Innenausbau:

- Elektrische Installationen
- Innenputz und Fassadenarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Estrichverlegung
- Innentürenmontage
- Fliesenarbeiten

3. Fassadenarbeiten:

- Abschluss der Fassadensanierung zur energetischen Verbesserung und ästhetischen Aufwertung

Objektnummer: 24071003 - 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 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.

Objektnummer: 24071003 - 13156 Berlin / Pankow – Niederschönhausen

## Sonstige Angaben

**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: 24071003 - 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)