Berlin – Niederschönhausen

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern, Balkon und Lift in Niederschönhausen - erbaut 2021!

Objektnummer: 25071012

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 79 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25071012
Wohnfläche	ca. 79 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2021

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	08.02.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	74.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 79 m², die im Jahr 2021 fertiggestellt wurde. Diese attraktive Immobilie befindet sich in einem modernen Gebäude und bietet drei großzügige Zimmer, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignen. Die Zimmeraufteilung umfasst einen einladenden Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit zur modernen und exklusiven Einbauküche besticht. Diese wurde 2022 eingebaut und bietet mit ihren Bosch Markengeräten höchsten Kochkomfort. Der Balkon zur Westseite ist direkt vom Wohnzimmer begehbar und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Die Immobilie verfügt über zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Privatsphäre bieten. Zwei moderne Badezimmer, eines ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das zweite als Duschbad dient, erfüllen die Ansprüche an eine gehobene Ausstattung. Die Wohnung ist vollständig mit Cat-6a-Kabeln ausgestattet, die in jedem Zimmer LAN-Dosen bieten - dadurch sind Verbindungen mit bis zu 10 Gbit/s möglich. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigem Parkett, das zusammen mit der Fußbodenheizung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Heizung erfolgt zentral, was eine effiziente Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung garantiert. Die dreifachverglasten Holzfenster und die Balkontür sind mit Außenrollos versehen und bieten optimalen Sonnenschutz. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und ist bezugsbereit. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Die Ausstattungsqualität kann als gehoben beschrieben werden und erfüllt die Erwartungen an modernes Wohnen. Weitere Annehmlichkeiten umfassen ein großes Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Fahrrad- und Kinderwagenraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Hausgeld ist auf monatlich 565,00 EUR festgesetzt (inkl. 42,00 EUR Instandhaltungsrücklage). Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Diese neuwertige Wohnung bietet eine hervorragende Möglichkeit, zeitgemäßen Wohnkomfort aus moderner Bauweise in einer attraktiven sowie zentralen Umgebung zu erleben.

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche von 2022 mit Markengeräten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Balkon zur Westseite
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglaste Holzfenster und Balkontür mit Außenrollos
- Badezimmer mit Wanne
- Zusätzliches Duschbad
- Cat-6a-Kabel - in jedem Zimmer LAN-Dosen - Verbindungen mit bis zu 10 Gbit/s möglich.
- Lift

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Alles zum Standort

Niederschönhausen zählt zu den angenehmsten und grünsten Vierteln in Berlin. Die ausgedehnten Grünflächen wie die nahegelegenen Zingerwiesen bieten eine idyllische Umgebung für Spaziergänge und Picknicks im Freien. Hier kann man die frische Luft einatmen und dem Alltagsstress entfliehen. Neben den Zingerwiesen begeistern auch die Schönholzer Heide, den Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Schloss Schönhausen und laden zum verweilen mit der ganzen Familie ein. Nicht nur die Eltern kommen dabei auf ihre Kosten, da die Umgebung zahlreiche Spiel- und Vergnügungsstätten zum erkunden bereithält. Trotz seiner ruhigen Lage mitten im Grünen bietet Pankow-Niederschönhausen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und liegt in der Nähe der Autobahnauffahrt Berliner Ring. Sie können den S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow bequem mit der Straßenbahnlinie M1 in ca. 14 Minuten erreichen - die Tram-Haltestelle ist 50m entfernt. Der S-Bahnhof bietet Anschluss an die S1 und S2, die das Zentrum sowie den westlichen Teil von Pankow erschließen. Die U-Bahn verbindet den südlichen Teil von Pankow mit der City Ost und City West. Zusätzlich gibt es eine Vielzahl von weiteren Straßenbahn- und Buslinien, die eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten.

Objektnummer: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 74.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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: 25071012 - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlin – Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com