

Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

# Attraktive Kapitalanlage - großzügige Wohnung mit Terrasse in Niederschönhausen

????????? ??????????: 24071062



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 137 m<sup>2</sup> • ??????: 5

??????? ?????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

?? ??? ??????

|                      |            |                      |                                                                                       |
|----------------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 24071062   | ????? ???????        | 599.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 137 m² | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????              | 5          |                      |                                                                                       |
| ?????????            | 5          |                      |                                                                                       |
| ????????????? ???    | 4          |                      |                                                                                       |
| ???????????          |            | ????? ?????????????? | 1997                                                                                  |
| ???????????          | 1          | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ?????????????? | 1905       | ???????????????      | ca. 137 m²                                                                            |
|                      |            | ??????               |                                                                                       |
|                      |            | ???????              | ?????????,<br>?????????????????<br>?????????                                          |

???????? ?????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

????????????? ???????????

|                                                    |                                   |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                            | ??????? ???????<br>??????????                                                | 163.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.01.2029                        | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                            | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1905           |

??????? ???????? : 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

?? ????????





??????? ???????? : 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

?? ????????



??????? ?????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

?? ????????



??????? ???????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## ??? ?????? ?????????

Diese prachtvolle Dachgeschosswohnung im fünften Stock eines historischen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905 verbindet Tradition und Moderne in einzigartiger Weise: Ein exklusives Zuhause auf ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Familien, Künstler und Liebhaber des Besonderen. Die Wohnanlage mit drei Eingängen wurde Mitte der 90er Jahre umfassend saniert; in dieser Zeit erfolgte auch der Ausbau der Dachetage für die zum Verkauf stehende Wohnung.

Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, die mit ihrem hochwertigem Holzparkett eine warme Gemütlichkeit ausstrahlen. Hohe Decken und große Fenster mit nördlicher und südlicher Ausrichtung lassen die Räume in einem hellen und freundlichen Licht erscheinen.

Über einen Flur erreicht man rechter Hand ein Schlafzimmer und das Wohnzimmer, die über eine leicht herausnehmbare Schiebetür verbunden sind. Linker Hand befinden sich zwei Kinderzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein Bad sowie eine 17 m<sup>2</sup> große Küche mit hochwertiger Vollholz-Kücheneinrichtung vom renommierten Hersteller Team 7.

Von Wohnzimmer und Küche aus lässt sich eine über 12 m<sup>2</sup> große teilüberdachte und von außen nicht einsehbare Terrasse zum Innenhof betreten, die zum Entspannen einlädt.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Es verfügt über eine stilvolle Marmorausstattung und ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Platz und Anschlüsse für eine Waschmaschine sind vorhanden.

Eine vom Wohnzimmer zugängliche Galerie bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört auch ein Keller.

Die Wohnung ist seit Jahren zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1377,00 EUR.

Lassen Sie sich von Charme und Ambiente dieser exklusiven Dachgeschosswohnung verzaubern und finden Sie ein Zuhause, das Ihre kreativen Energien fördert und Ihre Persönlichkeit widerspiegelt.

Fordern Sie noch heute ein Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



??????? ?????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

???????????????? ???? ?????????

- doppelverglaste Fenster
- Parket
- Fliesen
- Marmorfensterbänke
- Marmor-Bad mit Badewanne und Dusche
- Küche

??????? ?????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

## ??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten und grünen Viertel im Norden Berlins, genauer gesagt im Stadtteil Niederschönhausen. Der Schlosspark ist fußläufig in nur 1. Minute zu erreichen.

Das direkte Umfeld bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Freizeitgestaltung.

In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften, die eine breite Palette von Produkten anbieten. Auch Ärzte und Apotheken sind in der Nähe, sodass die medizinische Versorgung gewährleistet ist.

Für die Erholung und Entspannung gibt es in der Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Spielplätze für Kinder sind ebenfalls vorhanden und bieten eine gute Gelegenheit für Familien, Zeit im Freien zu verbringen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. In der Nähe befinden sich verschiedene Haltestellen von Bus (250, 150, N50) und Tram (50, M1) , die eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Berlins ermöglichen. Auch die Anbindung an das S-Bahn-Netz (S-Pankow-Heinersdorf S2, S8) ist gegeben, sodass man flexibel und ohne Auto unterwegs sein kann.

Mit dem Auto sind Sie gut an das Berliner Straßen- und Autobahnnetz angebunden, sodass man schnell und bequem in andere Teile der Stadt oder ins Umland gelangen kann.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Immobilie in einer attraktiven Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung liegt. Es ist ein idealer Ort, um das pulsierende Leben der Hauptstadt zu genießen und gleichzeitig eine Oase der Ruhe zu finden.

??????? ?????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 163.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24071062 - 13156 Berlin / Niederschönhausen – Niederschönhausen

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1, 13187 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

????? ??????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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