



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Doppelhaushälfte im Townhouse-Stil: Urbanes Leben in ruhiger Lage Niederschönhausens



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_434	<b>Stand vom:</b>	13.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Ort:</b>	13156 Berlin / Niederschönhausen	<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	700.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2027-07-25
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1997
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	79.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Finest Properties International	<b>Name:</b>	Céline Wittig
<b>Straße:</b>	Charlottenstraße 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	017632197300	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	celine.wittig@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte im begehrten Stadtteil Niederschönhausen. Das im modernen Townhouse-Stil gestaltete Haus erstreckt sich über zwei Etagen sowie einem großzügigen Kellerbereich und bietet eine perfekte Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und gemütlicher Atmosphäre auf einer Gesamtfläche von circa 173 Quadratmetern.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich, der Sie in den erhöhten offenen Wohnbereich mit Parkett führt. Die großen Fensterfronten verleihen dem Raum ein helles und freundliches Ambiente. Der elegante Kaminbereich unterstreicht den Charakter des Raumes und schafft einen idealen Ort für gesellige Zusammenkünfte.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die mit einem Gasfeld und ausreichend Stauraum aufwartet – ideal für gesellige Kochabende. Ein modernes Gästebad rundet das Erdgeschoss ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Über die stilvolle Betontreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo das Hauptschlafzimmer auf Sie wartet. Zwei weitere Räume bieten Ihnen die Flexibilität, diese als Kinderzimmer oder Home-Office ganz nach Ihren Bedürfnissen zu nutzen. Die vorhandenen maßgefertigten Einbauschränke tragen zur optimalen Nutzung des verfügbaren Platzes ein und fügen sich harmonisch in die Räume ein. Die großen Fenster sorgen für eine helle und offene Lichtatmosphäre, die das gesamte Obergeschoss durchflutet. Das geflieste Hauptbadezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und trägt zum Komfort auf der oberen Etage bei.

Der großzügige Keller bietet neben einem Heizungsraum zwei weitere Räume, die als Gästezimmer oder Vorratsraum genutzt werden können. Hier haben Sie ausreichend Stauraum für all Ihre Bedürfnisse.

Der Wohnbereich führt Sie direkt in den dazugehörigen Garten, der mit einer gefliesten Terrasse ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Süd-West-Ausrichtung des Gartens sorgt für viel Sonne und eine angenehme Atmosphäre. Die vorhandene Bepflanzung bietet Ihnen nicht nur einen umfassenden Sichtschutz, sondern schafft auch einen Ort der Ruhe und Privatsphäre. Ein kleines Gartenhaus rundet den Bereich ab und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zu dieser charmanten Doppelhaushälfte gehört ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück.

Diese Doppelhaushälfte in Niederschönhausen vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumkonzept. Lassen Sie sich von dieser Wohnqualität begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Der Ortsteil Niederschönhausen, gelegen im Bezirk Pankow, ist ein charmantes Gebiet, das sich durch seine ruhige und grüne Wohnatmosphäre auszeichnet. Gelegen im Nordosten Berlins, bietet Niederschönhausen eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Rückzugsorten. Geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, besticht die Wohngegend durch eine charmante Mischung aus Altbauarchitektur und modernen Wohnanlagen.

Familien schätzen die ruhigen Straßen sowie die Nähe zu zahlreichen Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während die lokale Gastronomie und die kleinen Geschäfte des täglichen Bedarfs für eine angenehme Lebensqualität sorgen.

Nahegelegen am Botanischen Volkspark Pankow bieten die weitläufigen Parkanlagen großzügige Grünflächen und Spazierwege für die gesamte Familie. Ein weiteres Highlight des Ortsteils ist das Schloss Schönhausen, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und historischen Gebäuden ein beliebter Ort für kulturelle Events, Konzerte und Ausstellungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Das fußläufig zu erreichende Sport- und Kulturzentrum Pankow bietet zahlreiche Freizeitsportarten wie Tennis, Badminton sowie Fuß- oder Beachvolleyball für Kinder und Erwachsene.

Ebenso wichtig und vielversprechend ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So lassen sich über einzelne Bus- und Tramlinien der S-Bahnhof Schönholz sowie der S-Bahnhof Pankow erreichen, die eine bequeme Anbindung in die zentralen Stadtteile Prenzlauer Berg und Mitte ermöglichen. Für Autofahrer sind die nahegelegenen Bundesstraßen 96a sowie 109 schnell erreichbar.

Insgesamt bietet Niederschönhausen eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Stadt, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung wohnen.

#### Sehenswürdigkeiten:

Brandenburger Tor: 10 km

Friedrichstraße: 10 km

Friedrichstadt-Palast: 10 km

Kurfürstendamm: 13 km

KaDeWe: 13,5 km

#### Verkehrsanbindungen:

S-Bahnhof Schönholz: 3 km

Hauptbahnhof Berlin: 9 km



Autobahnzubringer A111: 14 km

Südkreuz Fernbahnhof: 17 km

Flughafen BER: 35 km

## Ausstattung:

---

Erdgeschoss:

- Wohnbereich mit skandinavischem Steinkamin
- Gästebad
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Manuelle Rollläden

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Hauptbad mit Duschbadewanne
- Maßgefertigte Einbauschränke der Marke Komandor

Keller:

- Heizraum
- Gästezimmer
- Vorratsraum

Außenbereich:

- Südterrasse mit Fliesen
- Garten mit Bepflanzung
- Manuelle Markise
- Gartenhaus
- Stellplatz

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

---

Auffahrt



Eingangsbereich



Küche



Küche



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Kaminbereich



Treppenbereich



Schlafzimmer





Einbauschränk



Badezimmer



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Blick in den Garten



Garten





Terrasse



Gartenansicht



Stellplatz



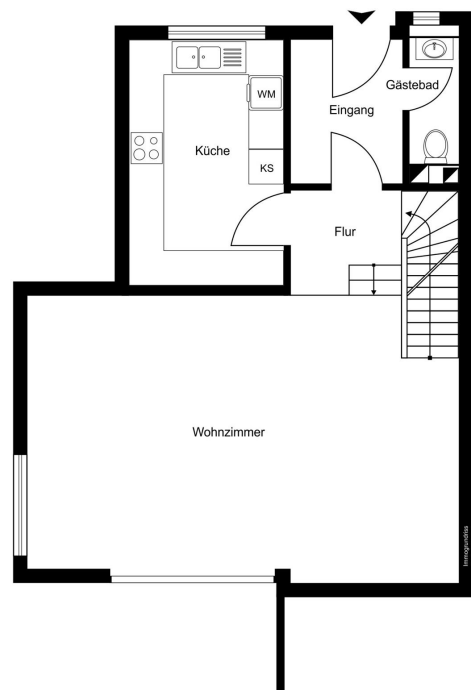
Außenansicht



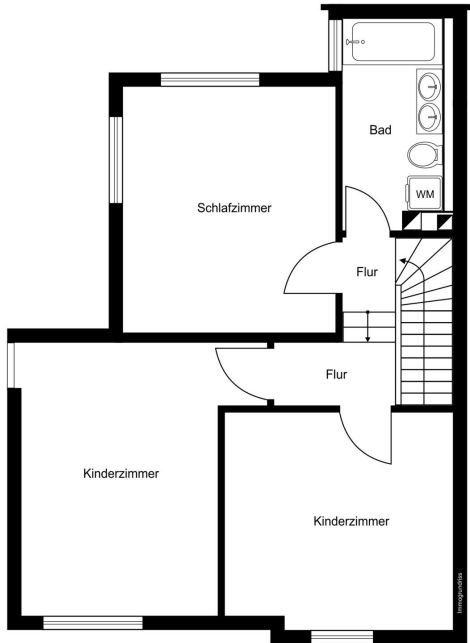
Außenansicht



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss Keller

