



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Attraktive Neubau-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - letzte freie Einheit



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_479	<b>Datum:</b>	17.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Straße:</b>	Fritz-Reuter-Straße 13	<b>Ort:</b>	13156 Berlin / Niederschönhausen
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	795.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-10-13
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2025
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befeuerung:</b>	Luftwärmepumpe
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Endenergiebedarf:</b>	21.53 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Marie Banach	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 30 530 161 30
<b>E-Mail:</b>	pankow@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Straßenseitig rechte Doppelhaushälfte (andere Hälfte ist verkauft!)

Fertigstellung: Spätestens Mai 2025

In einer der begehrtesten Wohnlagen Pankows entsteht dieses moderne Doppelhaus, dessen Hälften jeweils ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Vollgeschosse bieten.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Grundriss, denn die Verbindung von Wohn-, Ess-, und Küchenbereich schafft viel Platz für die liebsten Möbelstücke und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Hier bieten die bodentiefen dreifachverglasten Kunststoff-Fenster mit süd-westlicher Ausrichtung angenehme Lichtverhältnisse und ermöglichen den Zugang zu einer Terrasse. Des Weiteren befinden sich hier im Erdgeschoss das taghelle Gäste-WC, die über die Diele erreichbar ist.

Über den Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoss. Diese Etage wartet auf mit zwei Schlafzimmern und einem taghellen Vollbad. Das Badezimmer wird über hochwertige Fliesen und Sanitäröbjekte verfügen. Als Highlight entpuppt sich das Staffelgeschoss, mit welches sich als Paradies der Eltern entpuppt: Hier erwartet den Eigentümer nämlich das Schlafzimmer mit eigenem Duschbad und das Arbeitszimmer sowie die separate Dachterrasse, welche dank der Südausrichtung für beste Sonnenstunden sorgt.

Das Haus bietet Parkettfußböden, Fußbodenheizung sowie handbetriebene Rollläden im Erdgeschoss.

Im frühen Bauabschnitt können individuelle Wünsche der neuen Eigentümer noch berücksichtigt werden. So kann durch die freie Wahl von Armaturen, Bodenbelägen und Rollläden die individuelle Persönlichkeit der zukünftigen Bewohner gegen Mehrpreis frei entfaltet werden.

Verwirklichen Sie Ihren Traum des eigenen Zuhauses und profitieren Sie vom Rundum-Sorglos-Paket des Bauträgers, welcher bereits zahlreiche Projekte in Berlin und Brandenburg realisiert hat und Sie von Beginn bis zur Übergabe der Immobilie begleiten wird.

Sie erhalten Ihr Haus besenrein und frei von Bauschutt.

## Lage:

---

Den besonderen Charme des Bezirks Pankow mit seinem einzigartigen natürlichen Flair, den es so nicht ein 2. Mal in Berlin zu finden gibt, wussten auch Bertholt Brecht und seine Frau Helene Weigel zu schätzen. Sie wohnten zwischen 1949 und 1953 in einem Landhaus mit Garten in Weißensee, einem Teil von Pankow. Von seinen Bewohnern wird Weißensee liebevoll „Grüne Idylle“ der Hauptstadt genannt und zeigt damit die besonders hohe Lebensqualität und hohe Naturverbundenheit Pankows. Heute zählt Pankow mit seinen insgesamt 13 Ortsteilen zum einwohnerstärksten Bezirk Berlins, der sich vom nördlichen Berliner Zipfel bis zu citynahen Torstraße erstreckt.

Niederschönhausen ist ein gemütliches und grünes Viertel Berlins. Es liegt im Nordosten der Hauptstadt, gehört zum Bezirk Pankow und ist nordwestlich des Ortskerns von Pankow zu finden. Im Osten wird Niederschönhausen von Französisch-Buchholz begrenzt, im Norden von Rosenthal und im Westen von Reinickendorf.

Ein wichtiger Faktor für die Beliebtheit des Stadtteils als Wohngebiet sind die überdurchschnittlich vielen Grünflächen Niederschönhausens. Zu den schönsten gehören der weitgehend naturbelassene Waldpark Schönholzer Heide, der Brose- und Bürgerpark sowie die großzügigen Parkanlagen rund um das Schloss Schönhausen. Das über 300 Jahre alte Barockgebäude Schloss Schönhausen ist eine der wichtigsten Sehenswürdigkeiten Niederschönhausens.

Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine gute Infrastruktur an z.B. Kitas, Schulen, Ärzten und Krankenhäusern sowie die gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs machen Pankow so attraktiv und zu einem der stärksten Wachstumszentren Berlins. Kurzum, eine Eigentumswohnung ist eine stabile, wertsteigernde Investition, die Ihnen langfristig Zufriedenheit und Freude schenken wird.

Aufgrund der hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten ist Niederschönhausen zudem vor allem für Naturfreunde und Familien mit Kindern interessant.

## Ausstattung:

---

Straßenseitig rechte Doppelhaushälfte

### ERDGESCHOSS

- Flur
- taghelles Gäste-WC mit Fußbodenheizung
- großzügig geschnittener Küchen-, Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- bodentiefe Kunststoff-Fenster (dreifachverglast und zumeist bodentief)
- Hausanschlussraum

### OBBERGESCHOSS

- zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Kunststoff-Fenstern
- taghelles Vollbad mit hochwertiger Verfliesung

### STAFFELGESCHOSS

- Elternschlafzimmer
- Duschbadezimmer
- Arbeitszimmer
- Dachterrasse

### WEITERE DETAILS

- Fußbodenheizung mit raumweiser Thermostatregelung
- hochwertiger Fertigparkettboden in Wohnbereichen und qualitative Fliesen im Badezimmer und Gäste-WC
- Deckenhöhe: ca. 2,65 m (EG) und ca. 2,60 m (OG)
- handbetriebene Rollläden im Erdgeschoss
- Kunststoff-Fenster aus stahlverstärkten Markenprofilen und mit einer 2-fach Pilzkopfverriegelung zur Einbruchssicherung
- exklusive Hauseingangstür der Firma „Rodenberg“
- Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke Vaillant

- Warmwasserversorgung durch temperaturgeregelten Brauchwasserspeicher

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und 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)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Luftaufnahme



Luftaufnahme



Gartenansicht



Gartenansicht



Terrasse im Staffelgeschoss



Schlafzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1. OG



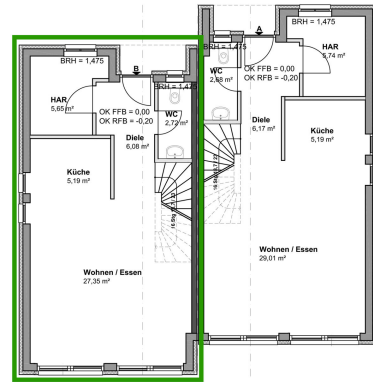
Schlafzimmer 1. OG



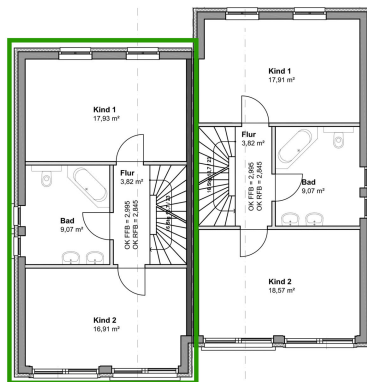
Arbeitszimmer Staffelgeschoss



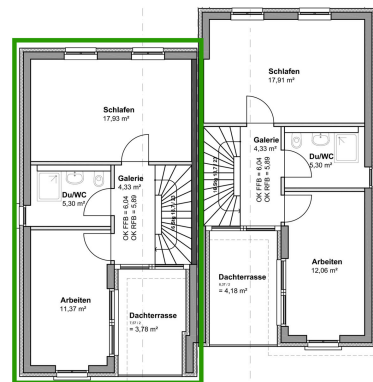
Erdgeschoss



Obergeschoss



Staffelgeschoss



## Grundstück - Skizze



## Exklusives Marketing

