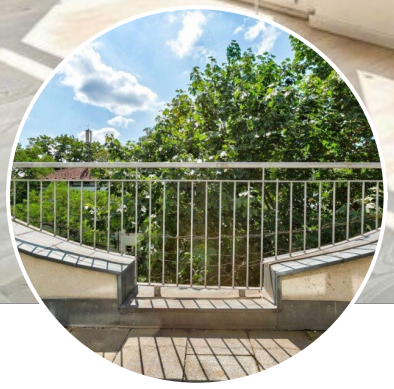
BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

3 Zimmer auf 93 m² | Dachgeschoss | Südbalkon | Aufzug | Berlin-Pankow



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 13156 Berlin
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 93 m²
Hausgeld (ca.): 570,- €
Etage: 4
Anzahl Etagen: 4
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 459.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	13156 Berlin
Baujahr	1995
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	93 m²
Kaufpreis	459.000,- €
Hausgeld (ca.)	570,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	111 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-09-19
Energieausweis gültig bis	19.09.2028
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD

Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
barrierefrei	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Objektbeschreibung:

Zuhause im grünen Berliner Norden

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung, einen sonnigen Südbalkon und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Auf ca. 93 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl Paare als auch Familien mit seinem angenehmen Wohngefühl überzeugt.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der durchdachte Grundriss ein Gefühl von Großzügigkeit. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen, gemeinsamen Essen oder zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Der ca. 6 m² große Balkon mit Südausrichtung erweitert den Wohnbereich und bietet den idealen Platz, um die Sonne zu genießen.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das innenliegende Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche sowie das separate Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort und machen den Alltag besonders angenehm.

Die vorhandene Einbauküche mit Tageslicht lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Praktische Details wie ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil schaffen wertvollen Stauraum und sorgen für Ordnung. Der Aufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnung und erhöht den Wohnkomfort im Alltag. Zahlreiche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus erleichtern die tägliche Parkplatzsuche und runden dieses attraktive Angebot ab.

Auch das Gebäude überzeugt mit einer soliden Bauqualität. Es wurde 1995 in massiver Kalksandstein- und Stahlbetonbauweise errichtet und verfügt über eine wärmegedämmte Fassade, zweifach verglaste Kunststoff-Isolierfenster sowie eine im Jahr 2024 erneuerte zentrale Gasheizung.

Die gepflegte Wohnanlage wird durch einen begrünten Innenhof mit kleinem Kinderspielplatz ergänzt und bietet eine angenehme Atmosphäre für Jung und Alt.

Besonders attraktiv ist die verkehrsgünstige Lage. Straßenbahn und Bus erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die Berliner Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie den Flughafen BER sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Restaurants sowie vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

Eine Wohnung, die mit ihrer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, durchdachter Ausstattung, solider Bauqualität und hervorragender Lage überzeugt.

Ausstattung:

Wohnung
* Ca. 93 m² Wohnfläche
* 3 gut geschnittene Zimmer
* Dachgeschoss (4. Obergeschoss) im Vorderhaus
* Ca. 6 m² großer Südbalkon
* Einbauküche mit Tageslicht
* Modernisiertes Badezimmer (2018) mit Walk-in-Dusche
* Separates Gäste-WC
* Raufasertapeten an den Wänden
* Bodenbeläge: Laminat (Wohnzimmer), Parkett (Schlafzimmer), Teppichboden (Büro), Fliesen (Flur, Küche, Bad und Gäste-WC)
* Zweifach verglaste Kunststoff-Isolierfenster
* Zentrale Gasheizung (Heizungsanlage 2024 erneuert)
* Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
* Eigenes Kellerabteil
* Aufzug
* Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Gebäude
* Massive Kalksandstein- und Stahlbetonbauweise
* Wärmedämmverbundsystem an der Fassade
* Begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz
* Fahrradraum
* Kinderwagenraum
* Gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 11 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Vorderhaus und 4 Wohneinheiten im Hinterhaus

Lagebeschreibung:

Ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Berliner Ortsteil Niederschönhausen und verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Die Tramhaltestelle "Tschaikowskistraße (Linie M1) sowie die Buslinie 250 erreichen Sie in nur etwa 2 Gehminuten. Von hier aus gelangen Sie bequem in Richtung Pankow, Rosenthal und direkt bis in die Berliner Innenstadt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Auch mit dem Auto profitieren Sie von kurzen Wegen. Die Auffahrt zur A114 erreichen Sie in rund 10 Fahrminuten, den Berliner Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten und den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) in etwa 45 Minuten.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt.
Ein Netto Marken-Discount befindet sich nur etwa 4 Gehminuten entfernt. REWE und Rossmann erreichen Sie in rund 8 Gehminuten sowie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten.
Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im Umfeld.

Der begrünte Bezirk Pankow bietet zudem zahlreiche Parks, Spielplätze sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Schlosspark Schönhausen, der Bürgerpark Pankow und die Schönholzer Heide laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Die Kombination aus einer ruhigen Wohnlage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der schnellen Anbindung an die Berliner Innenstadt macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

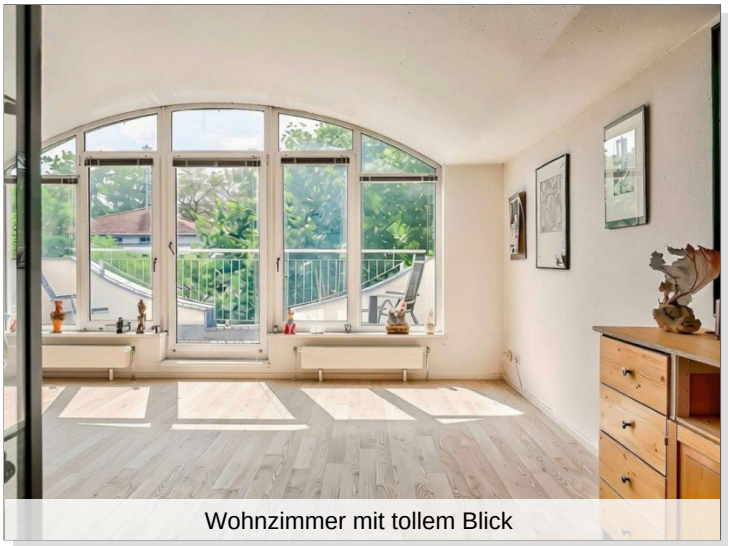
Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gern bei der Wahl einer geeigneten Finanzierung über unseren Finanzierungspartner.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

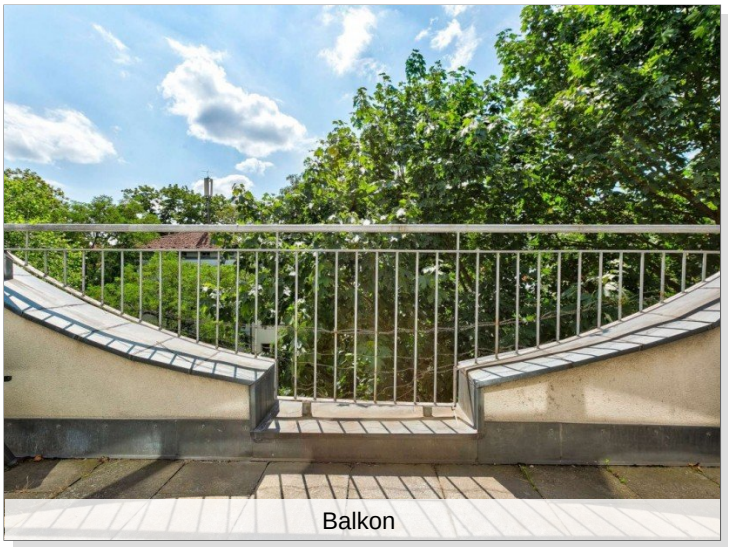
Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Objektbilder:



Wohnzimmer mit tollem Blick

Wohnzimmer mit Couch-Ecke



Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Balkon mit Südausrichtung

Küche mit Tageslicht

Flur

Einbauküche

Schlafzimmer

Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Arbeitszimmer

Gäste-WC

Arbeitszimmer

Flur & Aufzug

Badezimmer mit Walk-in Dusche

Hauseingang mit Aufzug

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Kleiner Spielbereich

Hausansicht

Parkplatz im Innenhof

Bodewei Immobilien Kontaktseite

Rückansicht der Fassade

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Grundriss mit Möblierung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

Ansprechpartner:

Frau Thuy Bodewei

Telefon: 0176 4563 1826
E-Mail: t.bodewei@bodewei-immobilien.de

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Berlin
> 3 Zimmer
> 93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WE-1017

AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026