

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Attraktive Kapitalanlage: Gepflegtes Zweifamilienhaus mit lebenslangem Wohnrecht in ruhiger Lage!

Objektnummer: 24071068



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 768 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071068
Wohnfläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.11.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	303.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★



Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com



Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet für den Käufer eine attraktive Investitionsmöglichkeit in ruhiger und grüner Umgebung und wird mit lebenslangem Wohnrecht veräußert. Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei separate Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern, einer Tageslichtküche, einem Tageslichtbad inkl. Badewanne und Balkon. Beide Wohnungen nebst Keller und Boden sind über ein zentrales Treppenhaus erreichbar. In den letzten Jahren von 1993 bis 1999 wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem die Wärmedämmung der Außenfassade, die Erneuerung der Dacheindeckung und der Dachentwässerung, der Einbau einer neuen Elektroanlage, neuer Ab- und Frischwasserleitungen, neuer Bäder, neuer Kunststofffenster auf der Wetter- und Nordseite sowie im Keller, Einbau einer neuen Heizungsanlage, neuer Parkettböden und neuer Küchen. Der über die zentrale Treppe gut erreichbare Dachboden bietet eine weitere Möglichkeit für den Ausbau. Der Keller hat fünf Räume, eine weitere Nutzung als Werkstatt oder Partyraum wären gegeben. Der großzügig gestaltete, süd-westlich ausgerichtete Garten mit ca. 768 m<sup>2</sup> bietet einen herrlichen Grünblick in die Umgebung. Ein kleines Gartenhaus und das Gerätehaus dienen der Unterbringung von Gartenmobiliar und Gartengeräten. Insgesamt ist das Haus in ruhiger Pankower Umgebung eine ideale Investition. Es wird mit einem lebenslangen Wohnrecht für ein 85jährigen Herren verkauft. Die Betriebskosten und Kleinstreparaturen bis 250,- € werden weiterhin vom Wohnrechtsnehmer übernommen. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet. Bei weiteren Fragen und mit Ihrem Besichtigungswunsch können Sie uns sehr gerne kontaktieren.

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus mit zwei getrennte Wohnungen
  - separate Zugänge zu beiden Wohnungen, Keller und Dachgeschoss
  - Eichenparkett, Edelholzdielen (amerik. Kirsche), Fliesen in den Bädern, in den Küchen Vinyl-Böden, Obergeschoss tlw. mit Textilbelag
  - Kastenfenster an der Straßenseite und Thermofenster (Kunststoff) auf der Gartenseite, im Treppenhaus und Keller
  - Treppenlift
  - je Wohnung ein Badezimmer mit Badewanne
  - je Wohnung ein Balkon
  - ausbaubarer Dachboden direkt über die zentrale Treppe erreichbar
  - vollständig unterkellert
  - Nebengelass, Garage
- großer gepflegter Garten mit individuellem Gartenhaus

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Alles zum Standort

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Barockschloss Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Obwohl Pankow Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring. Mit der Straßenbahnlinie M 1 und der Buslinie 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Der 150iger Bus bringt Sie über den S-Bahnhof Schönholz direkt zum U-Bahnhof Osloer Straße oder zum S-Bahnhof Berlin-Buch. Über die S-Bahn erschlossen werden das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und City West. Kindergärten und Schulen, kleine Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung und das Kino Blauer Stern machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert.

Objektnummer: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 303.59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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