

Berlin – Neu-Hohenschönhausen

# Tolles Mehrfamilienhaus in citynaher Lage - voll vermietet

Objektnummer: 24071029M



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

KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 946 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

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

Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24071029M         |
| Wohnfläche    | ca. 400 m²        |
| Dachform      | Walmdach          |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 14                |
| Badezimmer    | 4                 |
| Baujahr       | 1938              |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.150.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  |
| Energieausweis gültig bis  | 12.04.2033     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 166.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F              |

Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



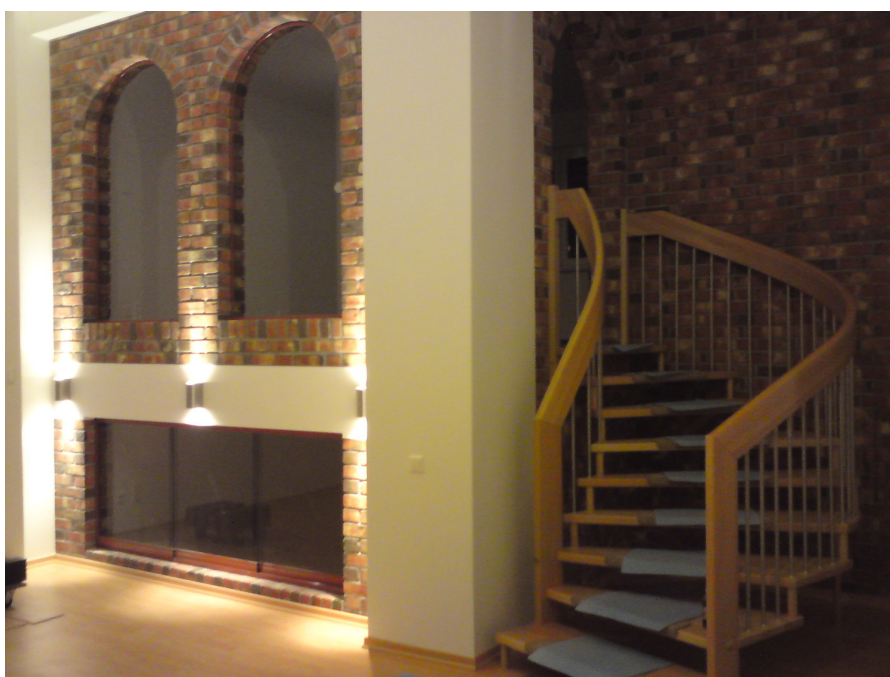
Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Die besondere Immobilie beherbergt insgesamt vier Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Das massive gebaute Haus wurde im Jahr 1938 errichtet und im Jahr 2010 größtenteils saniert, sodass es sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die Immobilie ist teilunterkellert und zeichnet sich durch eine gute Ausstattungsqualität aus. Im Erdgeschoss befinden sich eine Zwei-Zimmerwohnung mit einer Fläche von ca. 57 m<sup>2</sup> sowie eine Vier-Zimmerwohnung mit großzügigen ca. 125 m<sup>2</sup>. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine weitere Vier-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss beherbergt eine Maisonettenwohnung mit einer Fläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Insgesamt verfügt die Immobilie über fünf Schlafzimmer und vier Badezimmer, die auf die verschiedenen Wohneinheiten verteilt sind. Das Haus ist komplett vermietet und die Mieteinkünfte belaufen sich auf € 49.872,-. Die große Erdgeschosswohnung und die Dachgeschosswohnung verfügen über eine Fußbodenheizung und wurden 2010 komplett saniert. Die Immobilie bietet zudem drei PKW-Stellplätze für die Bewohner und befindet sich in einer zentralen Lage. Durch die umfangreiche Sanierung von 2009-2010 präsentiert sich die Immobilie in einem modernen und gepflegten Zustand, der ein angenehmes Wohnambiente bietet. Durch die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Anleger, die auf der Suche nach einer rentablen Investition sind. Die großzügige Wohnfläche sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Die klare Struktur und die gute Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für die Bewohner. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die viel Platz und Komfort suchen, sowie für Investoren, die eine vielseitige Immobilie mit guten Renditechancen erwerben möchten.

Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Ausstattung und Details

### MEHRFAMILIENHAUS

- Massiv gebaut
- 2009 -2010 umfangreiche Sanierungen
- Vier Einheiten
- Drei Balkone
- Drei PKW-Stellplätze
- Schöner Garten
- Super Gepflegt
- komplett vermietet
- Nettokaltmiete p.a. € 49.872,--

**Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil "Alt - Hohenschönhausen" liegt mit etwa 120.000 Einwohnern am nordöstlichen Berliner Stadtrand und ist dem Bezirk Lichtenberg zugeordnet. Die Entfernung zur Innenstadt (Berlin - Mitte) beträgt ca. 8 km. Die idyllische Ein- und Zweifamilienhaussiedlung liegt eingebettet in einer gewachsenen Umgebungsbebauung. Verschiedene Spielplätze in der Nähe zum Ober- und Orankesee sowie der Landschaftspark Herzberge mit dem Krankenhaus Königin Elisabeth bieten einen hohen Erholungswert. Die Verkehrsanbindungen per Straßenbahn in die Innenstadt sind sehr gut und auch innerhalb des Bezirks kann man schnell von einem Ende zum anderen gelangen. Die Straßenbahn M5 (Haltestelle Freienwalder Str.) ist über Konrad - Wolf - Str. und Landsberger Allee in 25 Minuten am Alexanderplatz. Mit der S75 ist man ab Gehrenseestraße in 15 Minuten am Berliner Hauptbahnhof. Der nächstgelegene S-Bahnhof (Landsberger Allee) liegt ca. 10 Minuten mit der Tram entfernt. Eine Grundschule und eine Oberschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Kindergärten und Ärzte sowie verschiedene Supermärkte sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar.

Objektnummer: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 166.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24071029M - 13055 Berlin – Neu-Hohenschönhausen

## 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)