

Berlin – Niederschönhausen

# Mehrgenerationenhaus - drei Wohneinheiten! Momentan vermietet in Top-Lage in Niederschönhausen!

Property ID: 24071025-WA



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 375 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## At a glance

Property ID	24071025-WA	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 198 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2022
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1928	Usable Space	ca. 119 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage	Rentable space	ca. 198 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	325.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## The property





Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## The property





Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## The property





Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## The property





Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

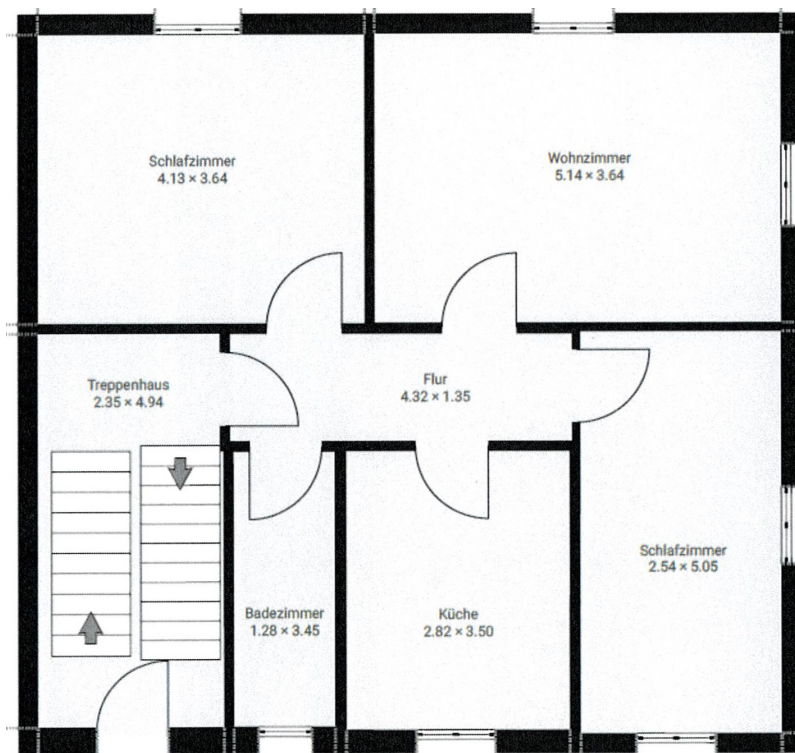
Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## The property

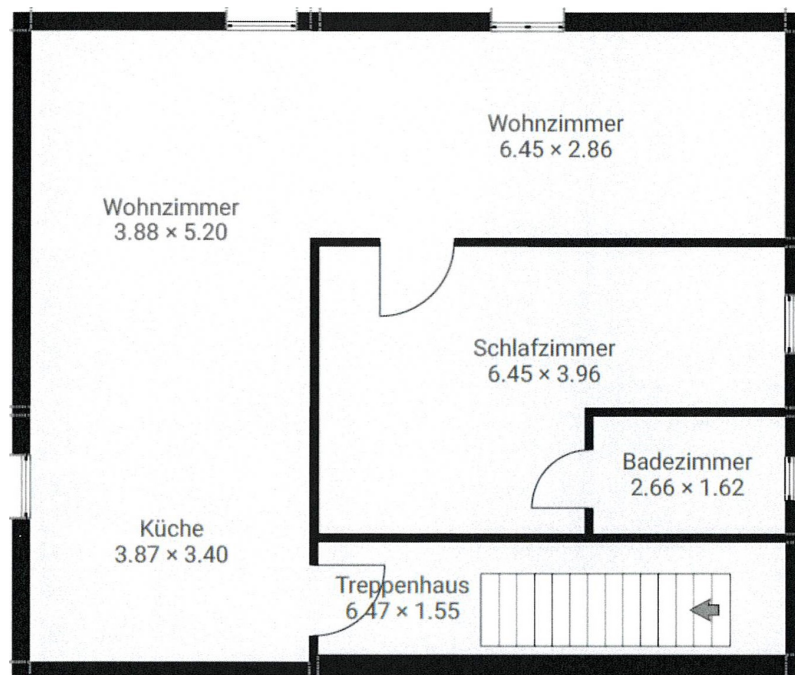


Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## A first impression

Das Mehrfamilienhaus bietet mit drei vermieteten Wohnungen (zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung) Platz und Flexibilität für unterschiedliche Wohnbedürfnisse - es ist auch ideal als Mehrgenerationenhaus geeignet. Mit einer Deckenhöhe von ca. 3m im Erd- und Obergeschoss wirkt das Haus luftig und großzügig. Der Dielen- und Laminatboden sorgt für eine gemütliche Atmosphäre in den Zimmern. Die Kunststofffenster sind doppelverglast und bieten eine gute Isolierung und Schallschutz. Insgesamt verfügt das Haus über drei Badezimmer, die jeweils mit einer Wanne und einem Fenster ausgestattet sind. Das ist besonders praktisch und komfortabel für größere Familien oder Wohngemeinschaften. Eine Terrasse gehört zur Wohnung im Obergeschoss und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der Spitzboden kann in Verbindung zur Dachgeschoss-Wohnung ausgebaut werden. Auch die drei Kellerräume und der Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Haushaltsgeräte. Für angenehme Wärme sorgen drei Gasetagenheizungen mit Warmwasseraufbereitung. Ein Fahrradraum befindet sich im Eingangsbereich links, was besonders für Fahrradliebhaber praktisch ist. Darüber hinaus gibt es ein großes Nebengelass, das früher als Werkstatt genutzt wurde und auch als Garage dienen kann. Zwischen 1993 und 2022 wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Diese vielseitige Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien, Paare oder Investoren, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut ausgestatteten Mehrfamilienhaus sind. Mieteinnahmen: - Erdgeschoss-Wohnung: ca. 67m<sup>2</sup> / vermietet seit 01-2024 / 750,00 EUR mtl. - Obergeschoss-Wohnung: ca. 72m<sup>2</sup> / vermietet seit 04-2015 / 575,00 EUR mtl. - Dachgeschoss-Wohnung: ca. 59m<sup>2</sup> / vermietet seit 05-2016 / 420,00 EUR mtl.

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Details of amenities

- Deckenhöhe ca. 3m im Erd- und Obergeschoss
- Dielen- / Laminatboden
- Kunststofffenster doppelverglast
- Drei Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Terrasse für die Wohnung im Obergeschoss
- Drei Gasetagenheizungen mit Warmwasseraufbereitung
- Drei Kellerräume und HWR
- Fahrradraum (im Eingangsbereich links)
- Großer Nebengelass (kann als Garage genutzt werden - ehemalige Werkstatt)



Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## All about the location

Niederschönhausen gehört zum Bezirk Pankow und liegt im Nordosten Berlins. Aufgrund der großzügigen und offenen Bauweise, die im Bezirk anzutreffen ist, zählt dieser zu den bevorzugten, familienfreundlichen Wohngebieten der Stadt. Die zahlreichen Parkanlagen, wie der Botanische Volkspark, die Schönholzer Heide oder der Schlosspark - um nur einige zu nennen - sorgen für zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit mit der Familie zu gestalten und zu genießen. Die Infrastruktur im nördlichen Pankow ist gut. Schulen, Kitas und andere öffentliche Einrichtungen sind ebenso ausreichend vorhanden wie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen. Die Straßenbahnlinie M1 ist fußläufig erreichbar - diese Linie bietet Anschluss an den U- bzw. S-Bahnhof Pankow. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es ca. 15 Minuten.

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. 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.

Property ID: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)