

Berlin – Niederschönhausen

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

Número de propiedad: 24071025A



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24071025A	Precio de compra	649.000 EUR
Superficie habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1928	Espacio utilizable	ca. 119 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	325.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.04.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propiedad



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)

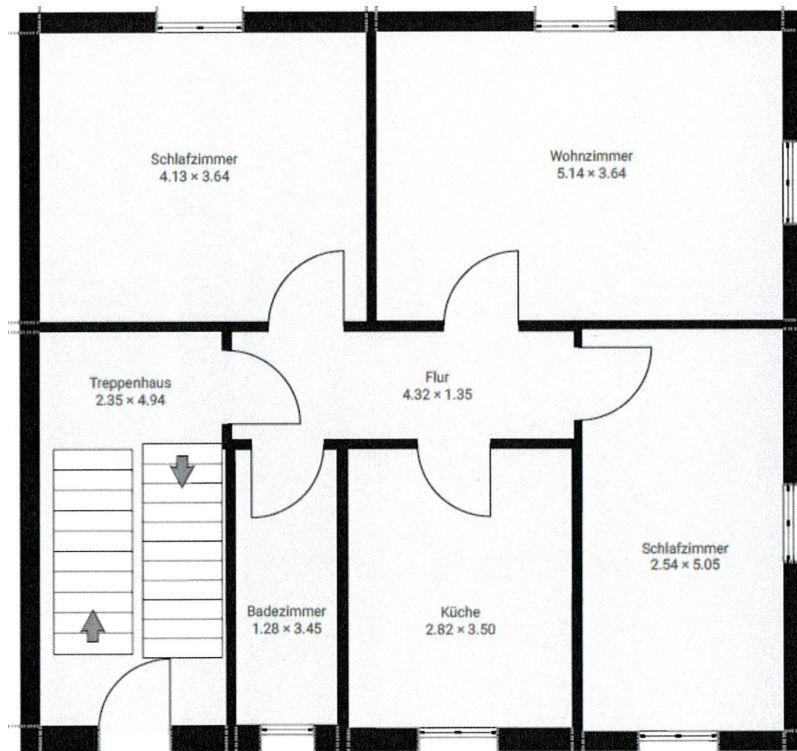
Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## La propiedad

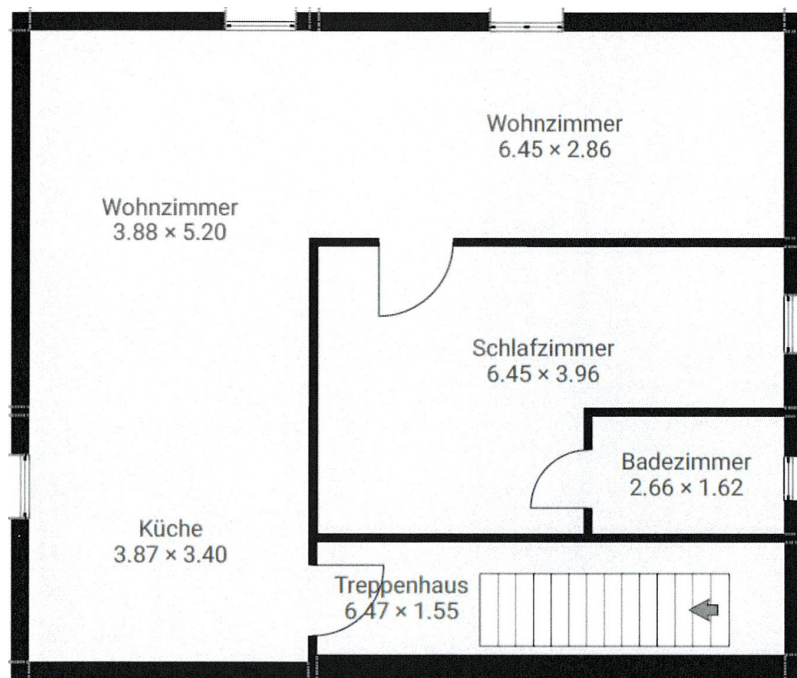


Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Detalles de los servicios

- 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)



Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24071025A - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)