

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# KAPITALANLAGE: in Top-Zustand: Attraktive Eigentumswohnung mit zuverlässiger Mieterstruktur!

CODE DU BIEN: 24071080A



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

PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071080A	Prix d'achat	219.000 EUR
Surface habitable	ca. 59,8 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2023
Année de construction	1997	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 59 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



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

*Leading*  
 REAL ESTATE  
 COMPANIES  
 IN THE WORLD

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



CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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

**CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Une première impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet eine ausgezeichnete Kapitalanlage mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einem langfristigen Mietvertrag mit Erhöhungsmöglichkeit. Die Wohnung wurde in solider Porotonbeton-Bauweise errichtet und ist energetisch durch eine 7 cm starke Mineraldämmung optimiert. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen modernes Laminat und robuste Fliesen in Küche und Bad, die für eine ansprechende und pflegeleichte Optik sorgen. Für ein behagliches Raumklima und niedrige Nebenkosten sorgt die 2023 neu installierte Gastherme. Die nachgebesserten Doppel-Isolierglasfenster gewährleisten zusätzlich hervorragende Wärmedämmung und eine ruhige Atmosphäre in den Wohnräumen. Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein und bietet höchsten Komfort. Ein großzügiger, terrassenähnlicher Balkon erweitert den Wohnbereich und schafft einen idealen Rückzugsort im Freien. Die Wohnanlage ist insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über zusätzliche Annehmlichkeiten wie einen Tiefgaragenstellplatz, einen Fahrradkeller sowie eine Waschküche im Keller – ideal für die Bedürfnisse der Bewohner. Die derzeitigen Mieter sind zuverlässig und schätzen die ruhige Lage und den gepflegten Zustand der Wohnung sehr. Eine renditestarke Kapitalanlage mit bester Ausstattung und gesicherter Vermietung!

CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Détails des commodités

- Laminat
- Fliesen in Bad und Küche
- 2023 neu eingebaute Gastherme
- Bauweise mit Porotonbeton
- 7 cm Minerale Dämmung
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller
- Waschküche im Keller
- Sicherer Mietvertrag mit Erhöhungsmöglichkeit
- hochwertig nachgebesserte Doppel-Isoglasfenster
- terrassenähnlicher Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne
- ruhige, zuverlässige Mieter
- gepflegter allgemein Zustand der gesamten Wohnanlage

**CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Niederschönhausen stellt aufgrund von Parkanlagen und noblen Wohnvierteln eine bevorzugte Wohnlage dar. Altbauten überwiegen noch in den großen Einfamilienhausgebieten, den kleinen Villenvierteln und bei den meist aus der Gründerzeit stammenden Mietshäusern. Dazu kommen zahlreiche Neubauten in Form von Stadtvillen. Der Brosepark, Schlosspark Niederschönhausen, Bürgerpark und die Schönholzer Heide laden zu Spaziergängen, Erholung und Fitness ein. Weiter nördlich befindet sich der Botanische Garten mit seinen imposanten Gewächshäusern und botanischen Raritäten. Die neu gebaute Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen, kleinen Anliegerstraße mit modernen Einfamilienhäusern. Es gibt keinen Durchgangsverkehr. Bereits beim ersten Anblick ist es vorstellbar, wie angenehm und entspannt das Leben hier sein könnte. Die Infrastruktur bietet in unmittelbarer Umgebung alles, was zum täglichen Leben dazu gehört. Sehr gute Verkehrsanbindungen sind durch zwei Straßenbahn- und mehrere Busverbindungen gegeben. Sie erreichen den S+U-Bahnhof Pankow in ca. 15 Minuten und den S+U-Bahnhof Friedrichstraße in ca. 30 Minuten. Bis in das Berliner Stadtzentrum sind es ca. 7 km.

CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)