

Berlin – Niederschönhausen

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

CODICE OGGETTO: 24071025-WA



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m²

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24071025-WA
Superficie netta	ca. 198 m ²
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 119 m ²
Superficie affittabile	ca. 198 m ²
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	325.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.04.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

La proprietà



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

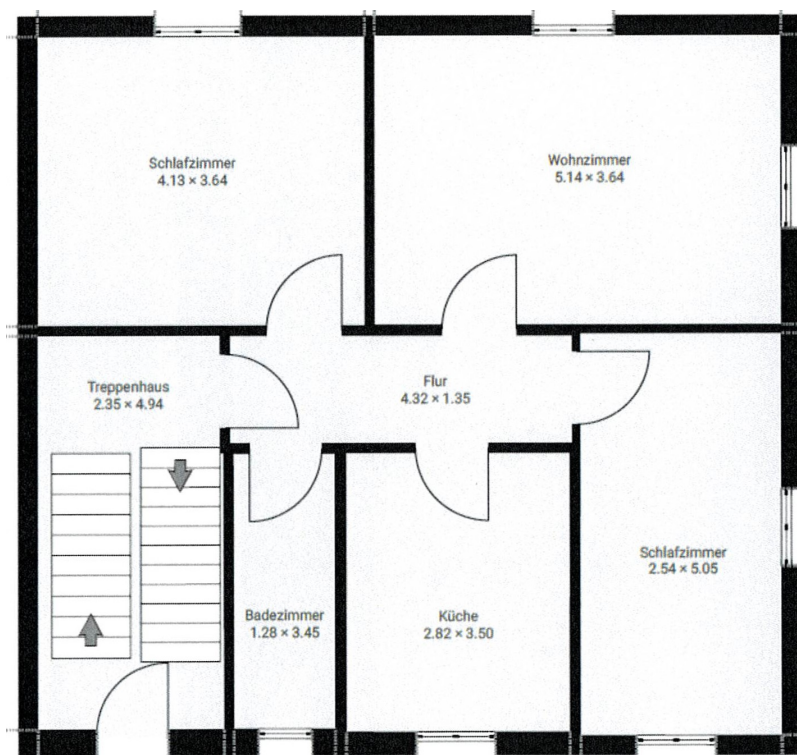
CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

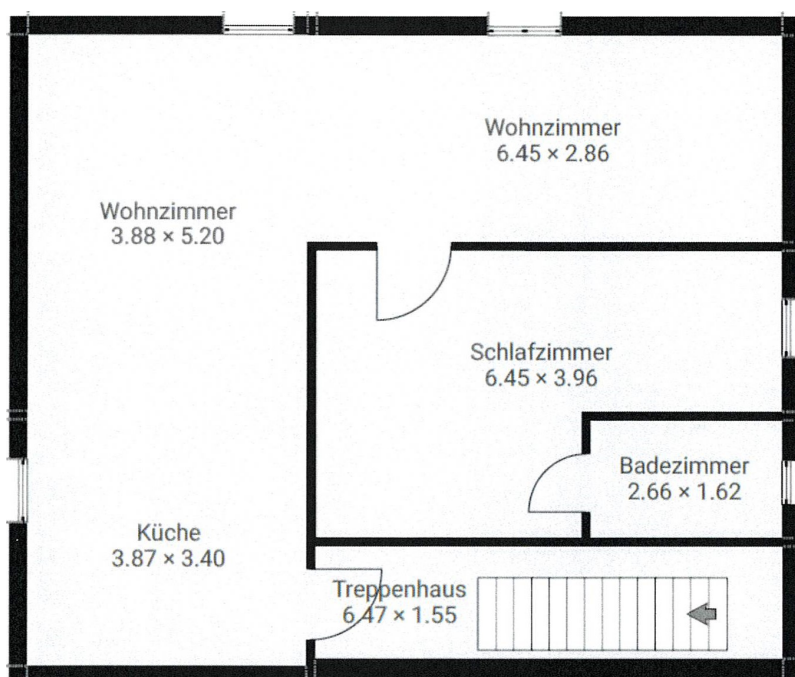
La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Una prima impressione

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. 67m² / vermietet seit 01-2024 / 750,00 EUR mtl. - Obergeschoss-Wohnung: ca. 72m² / vermietet seit 04-2015 / 575,00 EUR mtl. - Dachgeschoss-Wohnung: ca. 59m² / vermietet seit 05-2016 / 420,00 EUR mtl.

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Dettagli dei servizi

- 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)

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 325.50 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlino - Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com