

Berlin – Niederschönhausen

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

VP azonosító: 24071025-WA



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 375 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24071025-WA
Hasznos lakótér	ca. 198 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1928
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	649.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 119 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	325.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Az ingatlan



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)

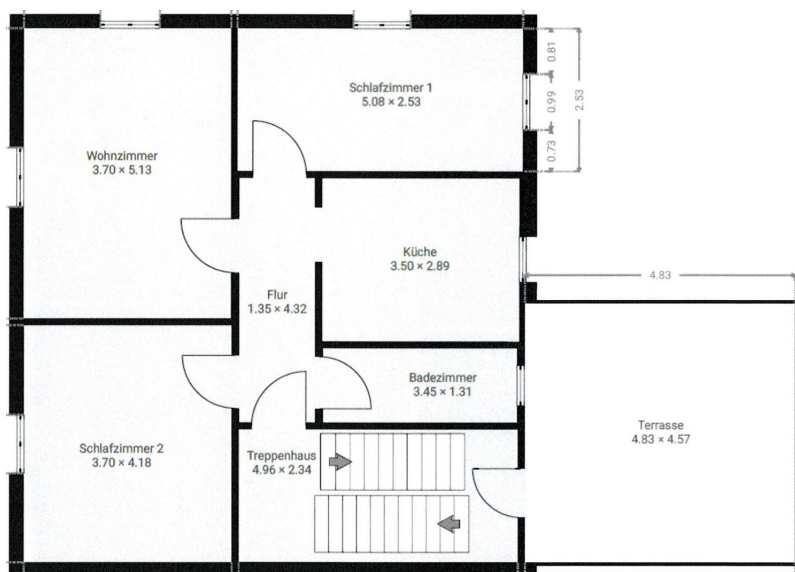
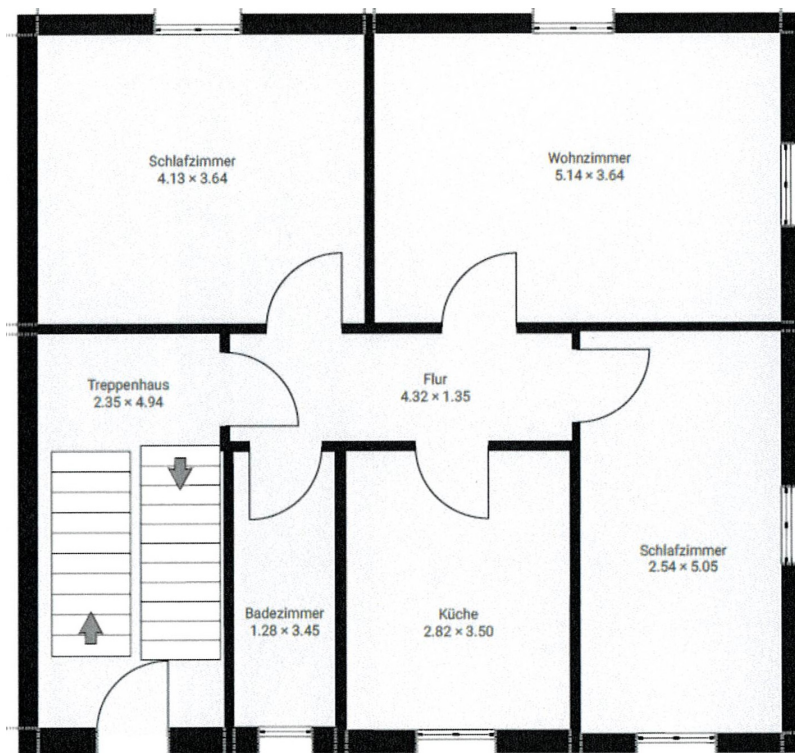
VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

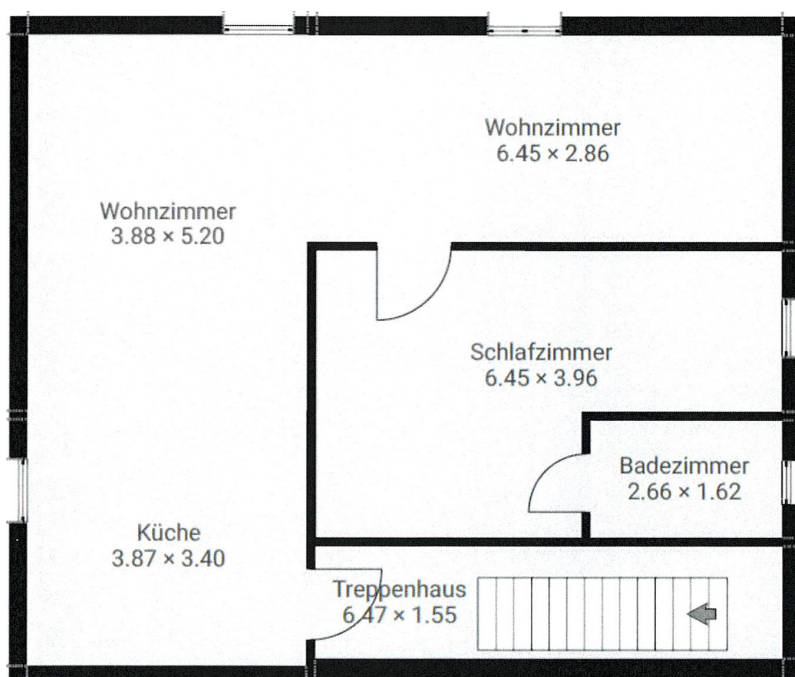
## Az ingatlan



VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)