

Berlin – Niederschönhausen

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

Número da propriedade: 24071025-WA



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

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 198 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 375 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24071025-WA	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 198 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2022
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1928	Área útil	ca. 119 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Móveis	Terraço

Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	325.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.04.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



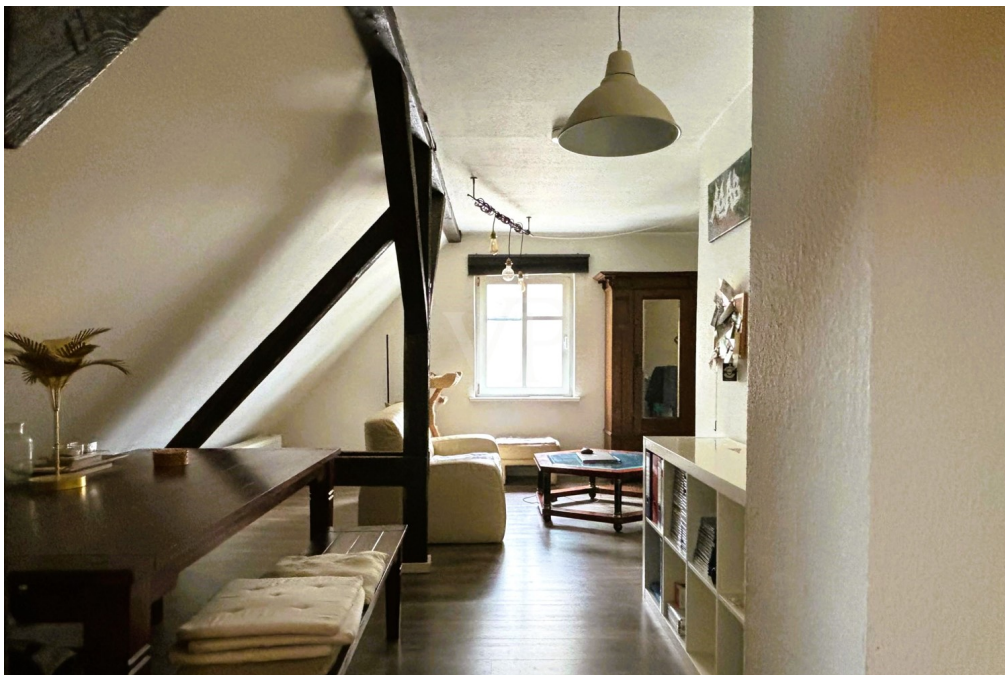
Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## O imóvel



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)

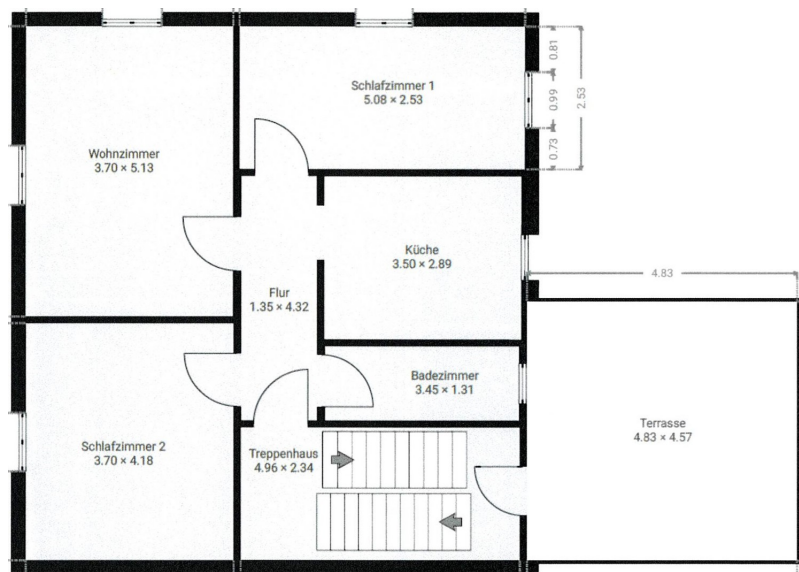
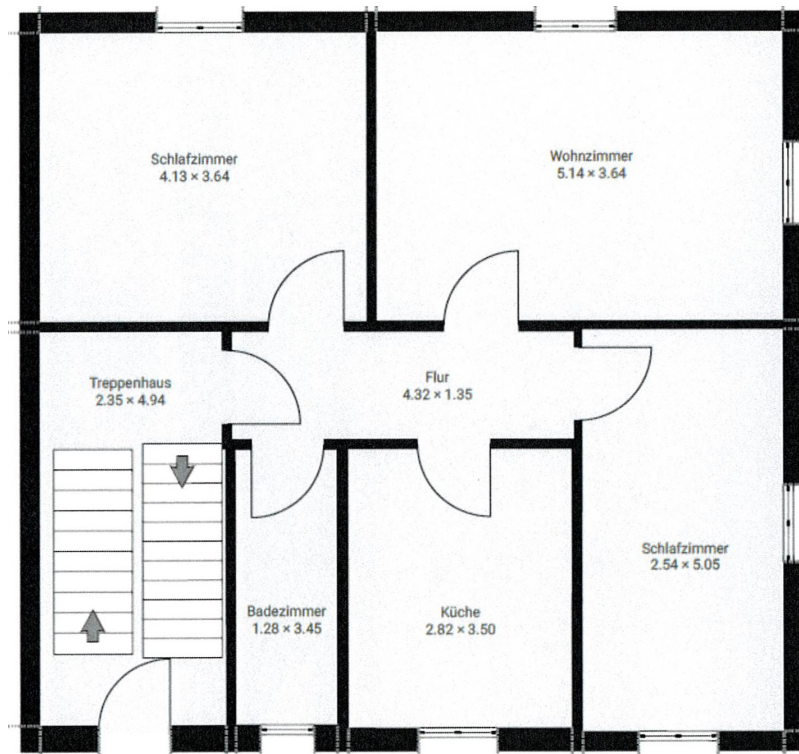
Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

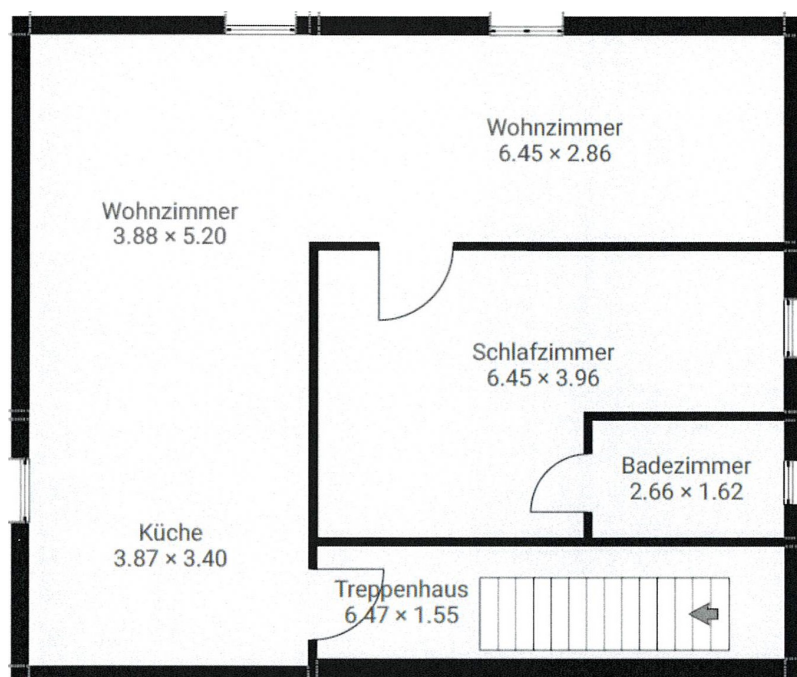
## O imóvel



Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Outras informações

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 da propriedade: 24071025-WA - 13156 Berlin – Niederschönhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlim - 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)