Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 24071080A

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,8 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24071080A
Wohnfläche	ca. 59,8 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 59 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.07.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	98.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

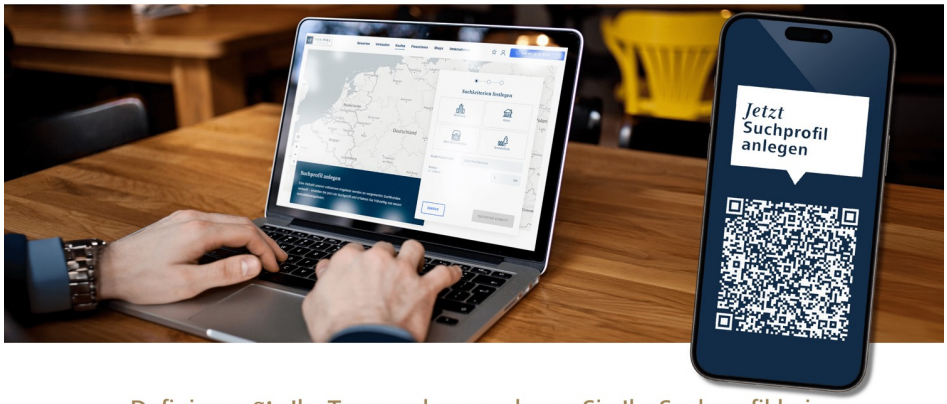
Die Immobilie

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52| 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com