

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Inversión segura: casa de dos familias bien cuidada con derecho de residencia de por vida en una zona tranquila.

Número de propiedad: 24071068



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

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 768 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## De un vistazo

|                      |  |
|----------------------|--|
| Número de propiedad  | 24071068                                       |
| Superficie habitable | ca. 159 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 6  |
| Dormitorios          | 2  |
| Baños                | 2  |
| Año de construcción  | 1937   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 799.000 EUR   |
| Casa                   | Casa bifamiliar   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |
| Espacio utilizable     | ca. 178 m²  |
| Superficie alquilable  | ca. 159 m²  |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón                |

Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     |
| Certificado energético válido hasta | 05.11.2034 |
| Fuente de energía                   | Aceite     |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 303.59 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1937                   |

Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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





Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Definieren Sie Ihr Traumzu Hause – 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)





Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad





**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



Spandau Prenzlauer Berg  
**Berlin**  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick



**Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, bien mantenida, ofrece al comprador una atractiva oportunidad de inversión en un entorno tranquilo y verde, y se vende con derecho de arrendamiento vitalicio. La casa consta de dos apartamentos independientes, cada uno con tres habitaciones, cocina con luz natural, baño con luz natural y bañera, y balcón. Ambos apartamentos, junto con el sótano y el ático, son accesibles por una escalera central. Entre 1993 y 1999 se llevaron a cabo numerosas reformas, entre ellas el aislamiento térmico de la fachada exterior, la sustitución de la cubierta y el sistema de desagüe, la instalación de un nuevo sistema eléctrico, nuevas tuberías de agua y alcantarillado, baños nuevos, nuevas ventanas de PVC en las zonas expuestas a la intemperie y al norte, así como en el sótano, la instalación de un nuevo sistema de calefacción, suelos de parqué nuevos y cocinas nuevas. El ático, fácilmente accesible por la escalera central, ofrece un mayor potencial de transformación. El sótano cuenta con cinco habitaciones que podrían utilizarse como taller o salón de fiestas. El amplio jardín de aproximadamente 768 m², orientado al suroeste, ofrece una hermosa vista de la vegetación circundante. Una pequeña caseta de jardín y un cobertizo para herramientas permiten guardar muebles y herramientas de jardín. En resumen, la casa, situada en una zona tranquila de Pankow, es una inversión ideal. Se vende con derecho de residencia vitalicio para un señor de 85 años. Los gastos de funcionamiento y las reparaciones menores, hasta un máximo de 250 €, correrán a cargo del titular del derecho de residencia. No se pagará alquiler. No dude en contactarnos si tiene alguna pregunta o para concertar una visita.

Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Detalles de los servicios

- Zweifamilienhaus mit zwei getrennte Wohnungen
  - separate Zugänge zu beiden Wohnungen, Keller und Dachgeschoss
  - Eichenparkett, Edelholzdielen (amerik. Kirsche), Fliesen in den Bädern, in den Küchen Vinyl-Böden, Obergeschoss tlw. mit Textilbelag
  - Kastenfenster an der Straßenseite und Thermofenster (Kunststoff) auf der Gartenseite, im Treppenhaus und Keller
  - Treppenlift
  - je Wohnung ein Badezimmer mit Badewanne
  - je Wohnung ein Balkon
  - ausbaubarer Dachboden direkt über die zentrale Treppe erreichbar
  - vollständig unterkellert
  - Nebengelass, Garage
- großer gepflegter Garten mit individuellem Gartenhaus

**Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Todo sobre la ubicación

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Barockschloss Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Obwohl Pankow Niederschönhausen ein ruhiger Stadtteil mitten im Grünen ist, besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt Anschlussstelle Berliner Ring. Mit der Straßenbahnlinie M 1 und der Buslinie 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Der 150iger Bus bringt Sie über den S-Bahnhof Schönholz direkt zum U-Bahnhof Osloer Straße oder zum S-Bahnhof Berlin-Buch. Über die S-Bahn erschlossen werden das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und City West. Kindergärten und Schulen, kleine Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung und das Kino Blauer Stern machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert.



Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 303.59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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