

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

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 768 m²

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 m ²
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 m ²
Superficie alquilable	ca. 159 m ²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

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

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	05.11.2034	Demanda de energía final	303.59 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	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



**Ihre Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | 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



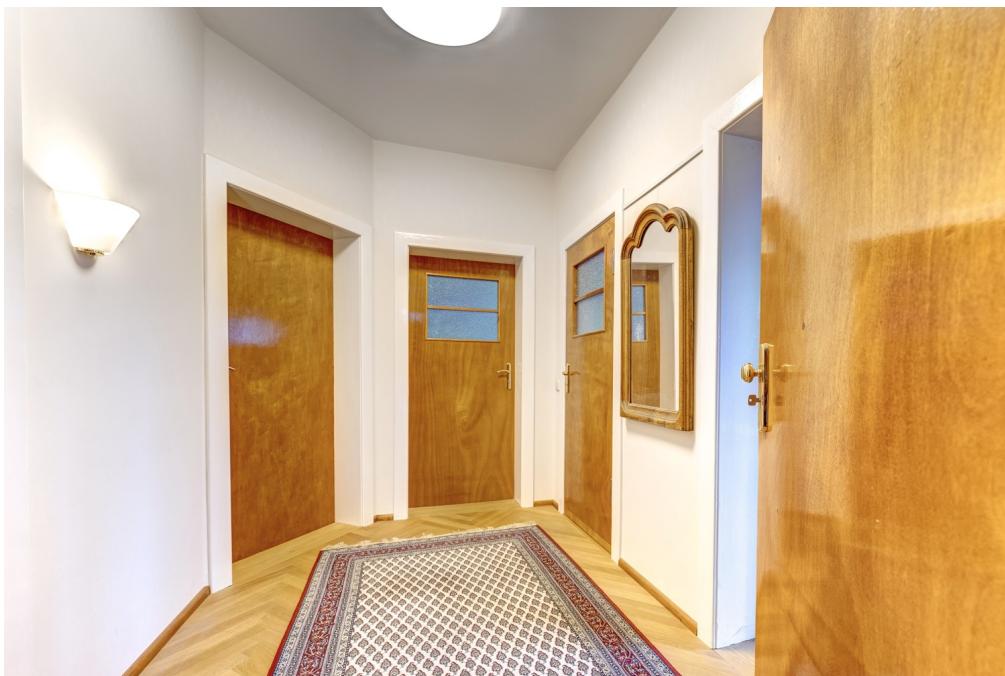
Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propiedad



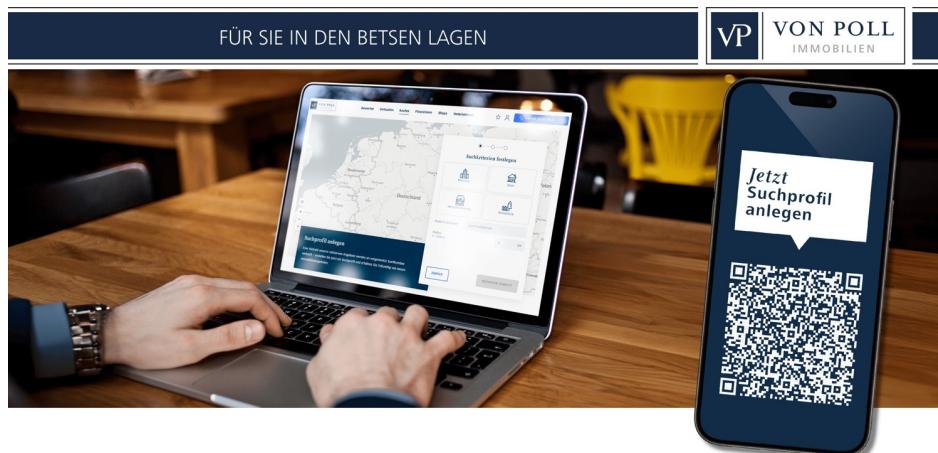
Número de propiedad: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propiedad



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

La propiedad



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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow



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

La propiedad



Capital
MAKER KOMPASS
HEFT 10 2023
Top-Maker Berlin
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents 2024

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Professionalle 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

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 Barocksenschloss 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 Straßenbahlinie 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/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com