

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Investissement sûr : Maison bifamiliale bien entretenue avec droit de résidence à vie dans un endroit calme !

CODE DU BIEN: 24071068



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 768 m²

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071068	Prix d'achat	799.000 EUR
Surface habitable	ca. 159 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 178 m ²
Année de construction	1937	Espace locatif	ca. 159 m ²
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2034	Consommation d'énergie	303.59 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propriété



**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



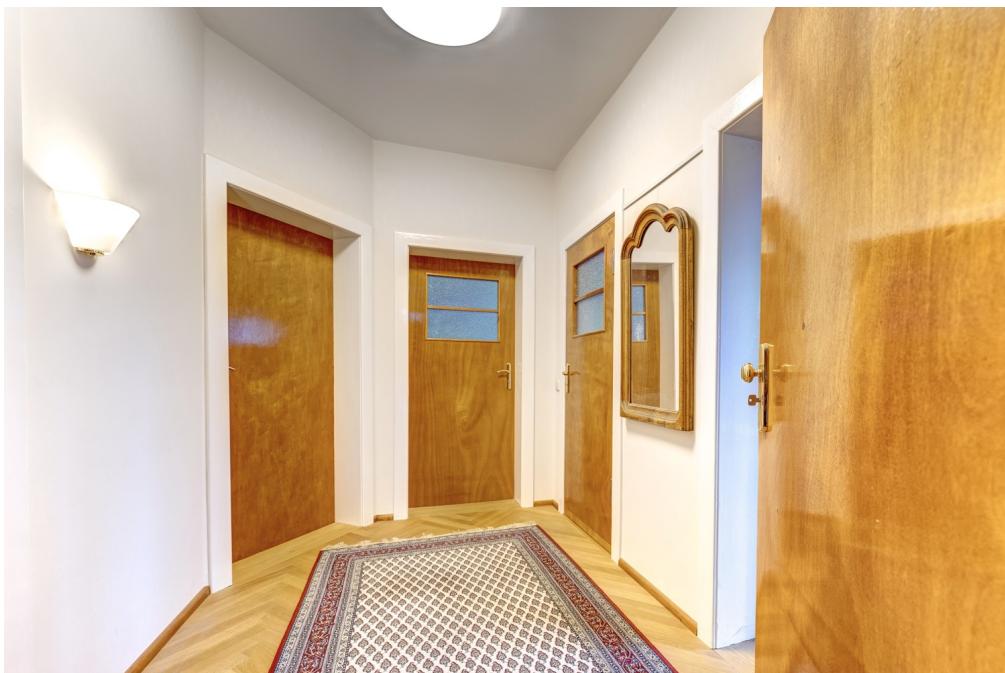
CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propriété



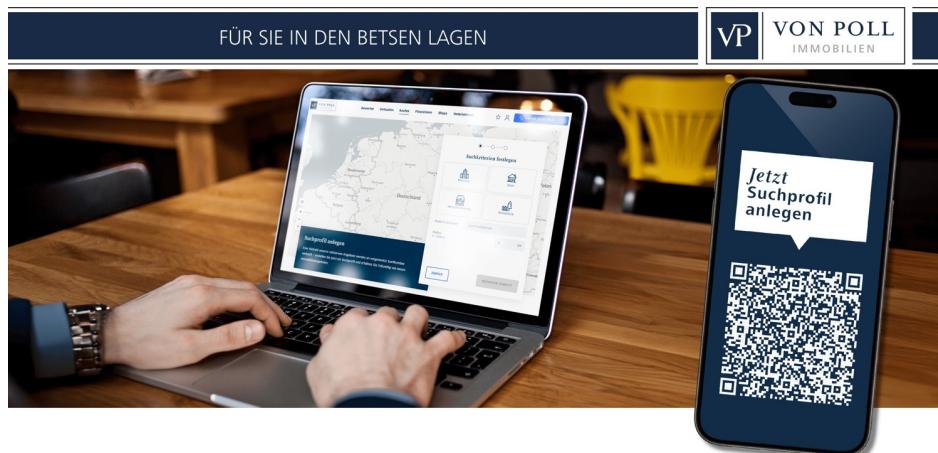
CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propriété



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



CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Une première impression

Cette maison bifamiliale bien entretenue offre à l'acquéreur une opportunité d'investissement attrayante dans un cadre verdoyant et paisible. Elle est vendue avec un bail viager. La maison comprend deux appartements indépendants, chacun doté de trois pièces, d'une cuisine et d'une salle de bains lumineuses avec baignoire, ainsi que d'un balcon. Les deux appartements, la cave et les combles sont accessibles par un escalier central. De nombreuses rénovations ont été réalisées entre 1993 et 1999 : isolation thermique de la façade extérieure, réfection de la toiture et du système d'évacuation des eaux, installation d'un nouveau système électrique, de nouvelles canalisations d'eau et d'égouts, nouvelles salles de bains, nouvelles fenêtres PVC sur les façades exposées aux intempéries et au nord, ainsi qu'à la cave, installation d'un nouveau système de chauffage, nouveau parquet et nouvelles cuisines. Les combles, facilement accessibles par l'escalier central, offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire. La cave comprend cinq pièces pouvant servir d'atelier ou de salle de réception. Le jardin généreux d'environ 768 m², exposé sud-ouest, offre une vue imprenable sur la verdure environnante. Un petit abri de jardin et un abri à outils permettent de ranger le mobilier et le matériel de jardin. Située dans un quartier calme de Pankow, cette maison représente un investissement idéal. Elle est vendue avec un droit d'habitation viager pour un homme de 85 ans. Les charges et les petites réparations, jusqu'à 250 €, resteront à la charge du titulaire du droit d'habitation. Aucun loyer ne sera dû. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com