

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Biztonságos befektetés: Jól karbantartott kétlakásos ház élethosszig tartó lakhatási joggal, csendes helyen!

VP azonosító: 24071068



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

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 159 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 768 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24071068                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 159 m²                           |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 2                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1937                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 799.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 178 m²                                                                |
| Bérelhető terület    | ca. 159 m²                                                                |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                  |

VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.11.2034 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 303.59 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1937                       |

VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan

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)





VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



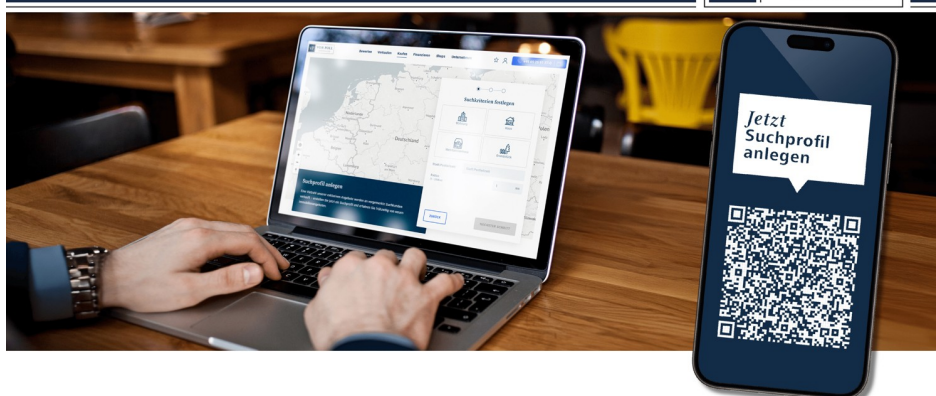
VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan

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)





VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan





**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





**VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott kétlakásos ház vonzó befektetési lehetőséget kínál a vevőnek csendes, zöld környezetben, és életre szóló bérleti joggal kerül értékesítésre. A ház két különálló apartmanból áll, mindegyikben három szobával, egy természetes megvilágítású konyhával, egy kádas, természetes megvilágítású fürdőszobával és egy erkéllyel. Mindkét apartman, a pincével és a padlással együtt, egy központi lépcsőházon keresztül közelíthető meg. Számos felújítást végeztek 1993 és 1999 között. Ezek közé tartozott a külső homlokzat hoszigetelése, a tetőfedés és a vízelvezető rendszer cseréje, új elektromos rendszer telepítése, új víz- és szennyvízcsövek, új fürdőszobák, új PVC ablakok az időjárásnak kitett és északi fekvésű oldalakon, valamint a pincében, új futási rendszer telepítése, új parketta és új konyhák. A központi lépcsőházon keresztül könnyen megközelíthető padlás további átalakítási lehetőségeket kínál. A pincében öt szoba található, amelyek muhelyként vagy rendezvényteremként is használhatók. A nagyméretű, délnyugatra néző, körülbelül 768 m<sup>2</sup>-es kert gyönyörű kilátást nyújt a környező zöldterületre. Egy kis kerti fészer és egy szerszámoskamra biztosít tárolási lehetőséget kerti bútorok és felszerelések számára. Összességében a Pankow csendes részén található ház ideális befektetés. Élettartamra szóló tartózkodási joggal eladó egy 85 éves úriember számára. Az üzemeltetési költségeket és a kisebb javításokat 250 euróig továbbra is a tartózkodási jog jogosultja fedezi. Bérleti díjat nem fizetünk. További kérdéseivel vagy megtekintés egyeztetése érdekében forduljon hozzánk bizalommal.

VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Minden a helyszínrol

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.



**VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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