

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Investimento sicuro: casa bifamiliare ben tenuta con diritto di soggiorno a vita in posizione tranquilla!

**Codice oggetto: 24071068**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 768 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>24071068</b>	Prezzo d'acquisto	<b>799.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 159 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>6</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>2</b>	Superficie lorda	<b>ca. 178 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1937</b>	Superficie affittabile	<b>ca. 159 m<sup>2</sup></b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2034	Consumo energetico	303.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



***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)



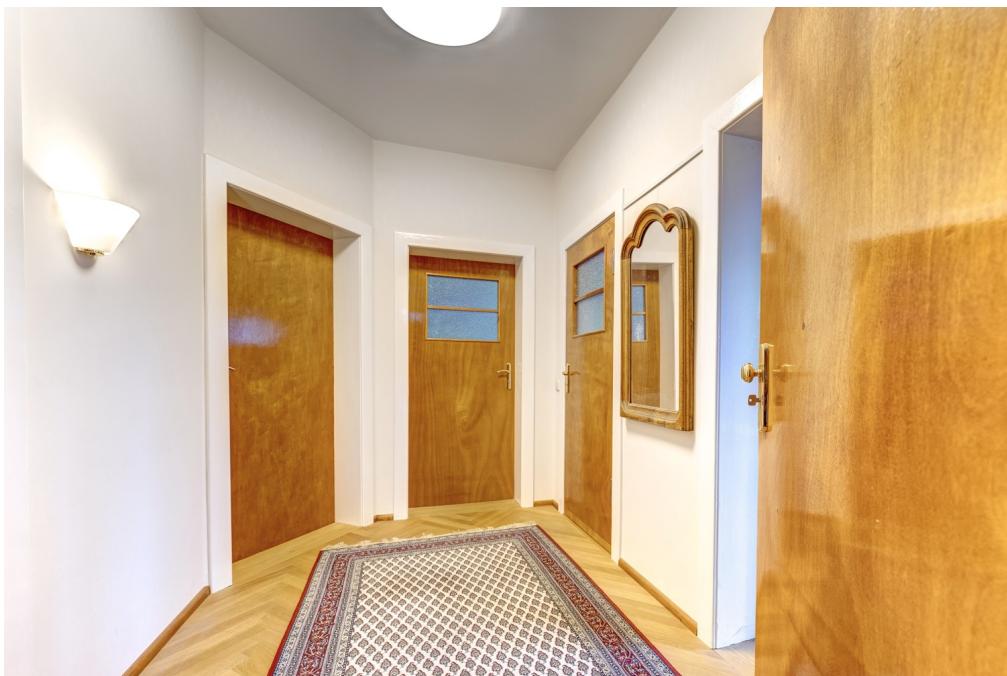
Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



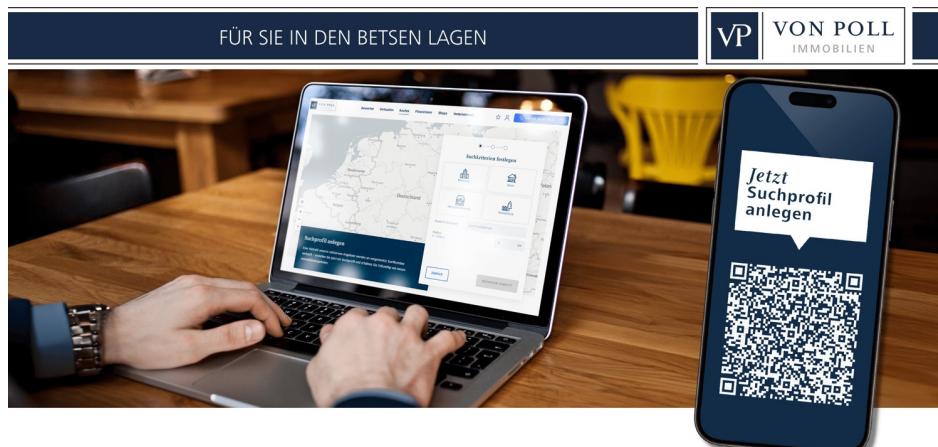
Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



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](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)



Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



**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](mailto:pankow@von-poll.com)



**Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta offre all'acquirente un'interessante opportunità di investimento in un contesto tranquillo e verdeggiaente e viene venduta con contratto di locazione a vita. La casa è composta da due appartamenti separati, ciascuno con tre locali, una cucina con luce naturale, un bagno con luce naturale e vasca da bagno e un balcone. Entrambi gli appartamenti, insieme alla cantina e alla soffitta, sono accessibili tramite una scala centrale. Tra il 1993 e il 1999 sono stati eseguiti numerosi lavori di ristrutturazione, tra cui l'isolamento termico della facciata esterna, la sostituzione della copertura del tetto e dell'impianto di scarico, l'installazione di un nuovo impianto elettrico, nuove tubature idriche e fognarie, nuovi bagni, nuove finestre in PVC sui lati esposti alle intemperie e a nord, nonché nella cantina, l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento, nuovi pavimenti in parquet e nuove cucine. La soffitta, facilmente accessibile tramite la scala centrale, offre ulteriori possibilità di conversione. La cantina dispone di cinque locali, che potrebbero essere utilizzati come laboratorio o sala per feste. L'ampio giardino di circa 768 m<sup>2</sup>, esposto a sud-ovest, offre una splendida vista sul verde circostante. Un piccolo capanno da giardino e un capanno per gli attrezzi offrono spazio per mobili e attrezzature da giardino. Nel complesso, la casa, situata in una zona tranquilla di Pankow, è un investimento ideale. Viene venduta con diritto di soggiorno a vita per un signore di 85 anni. Le spese di gestione e le piccole riparazioni fino a 250 € continueranno a essere a carico del titolare del diritto di soggiorno. Non verrà pagato alcun affitto. Non esitate a contattarci per ulteriori domande o per fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 24071068 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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