

**Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Attraktive Kapitalanlage in begehrter Pankower Lage - Stilvolle Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse**

**Codice oggetto: 26071066**



**PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

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

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26071066                                |
| Superficie netta    | ca. 82 m <sup>2</sup>                   |
| Piano               | 4                                       |
| Vani                | 2                                       |
| Bagni               | 1                                       |
| Anno di costruzione | 1900                                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 50 EUR (Affitto) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 435.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 98 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie affittabile             | ca. 82 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.05.2036  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 91.70 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



A laptop, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The laptop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show a search form and a QR code.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

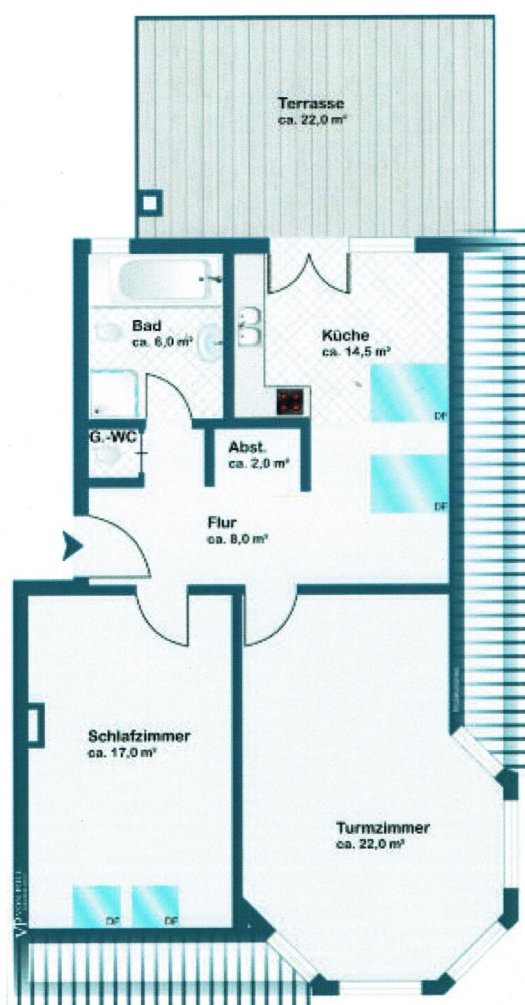
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Diese charmante 2-Zimmer Dachgeschosswohnung besticht durch ihre besondere Wohnatmosphäre und präsentiert sich als nachhaltige und werthaltige Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und langfristiger Perspektive.

Auf ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich eine großzügige Diele, ein praktischer Abstellraum, ein Gäste-WC, ein Dusch- und Wannenbad sowie zwei individuell geschnittene Zimmer. Das Turmzimmer bildet dabei ein besonderes Highlight.

Besonders reizvoll ist die Dachterrasse, die den Wohnraum um einen großzügigen Außenbereich erweitert. Sie lädt mit viel Platz und Privatsphäre zu entspannten Stunden im Freien, geselligen Abenden und einem herrlichen Ausblick über die Dächer ein. Die elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und ermöglicht eine vielseitige Nutzung. Zusätzlich steht den Bewohnern der begrünte Innenhof zur Verfügung.

In den Wohnräumen sorgt Fischgrätenparkett für eine elegante und zeitlose Atmosphäre, während Natursteinfliesen die übrigen Bereiche prägen. Die Gas-Etagen-Fußbodenheizung gewährleistet angenehme Wärme. Innenliegende Dachfensterrollos und ein HD-TV-Kabelanschluss ergänzen den Wohnkomfort.

Ein PKW-Stellplatz für 50 € monatlich, sowie Fahrradstellplätze im abgeschlossenen Innenhof runden das Angebot ab.

Eine interessante Kapitalanlage für Anleger, die eine besondere Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis, laufenden Mieteinnahmen und langfristigem Wertpotenzial suchen.

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- Fischgrätenparkett in Wohnräumen
- Natursteinfliesen in allen anderen Räumen
- Gas-Etagen-Fußbodenheizung
- innenliegende Dachfensterrollos
- Mitnutzung des begrünten Innenhofs
- HD-TV Kabelanschluss
- großzügige Dachterrasse mit elektrischer Markise
- Einbauküche mit Gasherd
- PKW-Stellplatz (50€ mtl.)
- Fahrrad-Stellplätze im abgeschlossenen Innenhof

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich in ruhiger, gepflegter Wohnlage in Niederschönhausen, in einem der grünen Stadtteile Berlins. Der gepflegte Altbau liegt in einem Mischgebiet aus sanierten Gründerzeit- und Jugendstil- sowie Einfamilienhäusern.**

**Brose-, Schloss- und Bürgerpark sind nahe gelegene, ebenso die Schönholzerheide und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig gut zu erreichen. Man wohnt nicht weit vom Stadtrand entfernt und braucht trotzdem nur ca. 15 min. in die Innenstadt.**

**Eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges und grünes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.**

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26071066 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Partner di contatto

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

**Ulf Sobeck**

---

**Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin**  
**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**  
**E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)**

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

---

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