

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# KAPITALANLAGE: in Top-Zustand: Attraktive Eigentumswohnung mit zuverlässiger Mieterstruktur!

Property ID: 24071080A



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

**PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## At a glance

Property ID	24071080A	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 59,8 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1997	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Rentable space	ca. 59 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.07.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

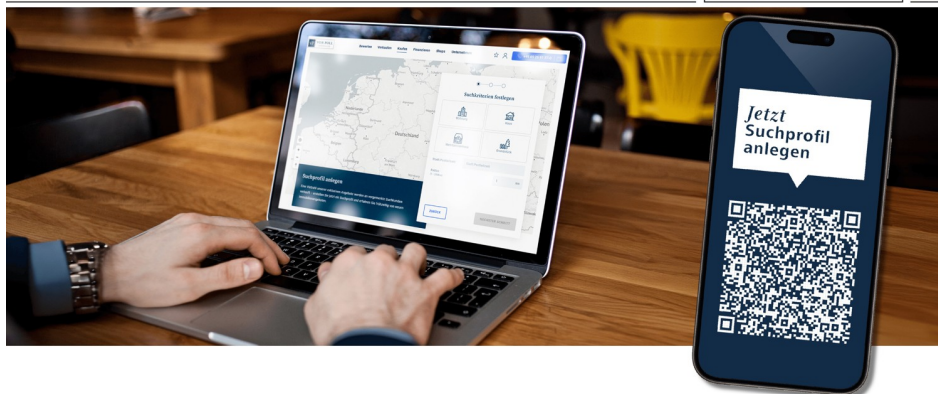
## The property



Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – 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)



Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property



Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property



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



Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 1000  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochnotierte für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## A first impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet eine ausgezeichnete Kapitalanlage mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einem langfristigen Mietvertrag mit Erhöhungsmöglichkeit. Die Wohnung wurde in solider Porotonbeton-Bauweise errichtet und ist energetisch durch eine 7 cm starke Mineraldämmung optimiert. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen modernes Laminat und robuste Fliesen in Küche und Bad, die für eine ansprechende und pflegeleichte Optik sorgen. Für ein behagliches Raumklima und niedrige Nebenkosten sorgt die 2023 neu installierte Gastherme. Die nachgebesserten Doppel-Isolierglasfenster gewährleisten zusätzlich hervorragende Wärmedämmung und eine ruhige Atmosphäre in den Wohnräumen. Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein und bietet höchsten Komfort. Ein großzügiger, terrassenähnlicher Balkon erweitert den Wohnbereich und schafft einen idealen Rückzugsort im Freien. Die Wohnanlage ist insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über zusätzliche Annehmlichkeiten wie einen Tiefgaragenstellplatz, einen Fahrradkeller sowie eine Waschküche im Keller – ideal für die Bedürfnisse der Bewohner. Die derzeitigen Mieter sind zuverlässig und schätzen die ruhige Lage und den gepflegten Zustand der Wohnung sehr. Eine renditestarke Kapitalanlage mit bester Ausstattung und gesicherter Vermietung!

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Details of amenities

- Laminat
- Fliesen in Bad und Küche
- 2023 neu eingebaute Gastherme
- Bauweise mit Porotonbeton
- 7 cm Mineralfüllung
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller
- Waschküche im Keller
- Sicherer Mietvertrag mit Erhöhungsmöglichkeit
- hochwertig nachgebesserte Doppel-Isoglasfenster
- terrassenähnlicher Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne
- ruhige, zuverlässige Mieter
- gepflegter allgemein Zustand der gesamten Wohnanlage

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## All about the location

Der Ortsteil Niederschönhausen stellt aufgrund von Parkanlagen und noblen Wohnvierteln eine bevorzugte Wohnlage dar. Altbauten überwiegen noch in den großen Einfamilienhausgebieten, den kleinen Villenvierteln und bei den meist aus der Gründerzeit stammenden Mietshäusern. Dazu kommen zahlreiche Neubauten in Form von Stadtvillen. Der Brosepark, Schlosspark Niederschönhausen, Bürgerpark und die Schönholzer Heide laden zu Spaziergängen, Erholung und Fitness ein. Weiter nördlich befindet sich der Botanische Garten mit seinen imposanten Gewächshäusern und botanischen Raritäten. Die neu gebaute Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen, kleinen Anliegerstraße mit modernen Einfamilienhäusern. Es gibt keinen Durchgangsverkehr. Bereits beim ersten Anblick ist es vorstellbar, wie angenehm und entspannt das Leben hier sein könnte. Die Infrastruktur bietet in unmittelbarer Umgebung alles, was zum täglichen Leben dazu gehört. Sehr gute Verkehrsanbindungen sind durch zwei Straßenbahn- und mehrere Busverbindungen gegeben. Sie erreichen den S+U-Bahnhof Pankow in ca. 15 Minuten und den S+U-Bahnhof Friedrichstraße in ca. 30 Minuten. Bis in das Berliner Stadtzentrum sind es ca. 7 km.

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 24071080A - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin - Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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