



Ensemblegeschützter Altbau in Pankow mit 9 Einheiten, Balkonen und Ertragspotenzial



Blankenburger Straße 42, 13156 Berlin / Niederschönhausen

Details

ImmoNr	202607SF297	Mieteinnahmen pro Monat	5.721,00 €
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Jahresnettokaltniete IST	68.640
Kaufpreis	1.450.000,00 €	Wohnfläche	ca. 930 m ²
Außen-Provision	7,14 % vom Kaufpreis incl 19 % MwSt	Nutzfläche	ca. 1.050 m ²
		Anzahl Zimmer	25

Anzahl Badezimmer	10	wesentlicher Energieträger	Gas
Grundstücksgröße	ca. 877 m ²	Befeuerung	Gas
Baujahr	1906	Heizungsart	Etagenheizung
Zustand	Gepflegt	Etagenanzahl	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Balkon	Ja
Endenergieverbrauch	142 kWh/(m ² a)	Verfügbar ab (Text)	sofort
Energieausweis gültig bis	11.11.2028		
Baujahr lt.	1993		
Energieausweis			

Beschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in der Blankenburger Straße 42 in 13156 Berlin wurde im Jahr 1906 errichtet und überzeugt durch seinen klassischen Altbaucharakter sowie eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung.

Das Gebäude umfasst insgesamt acht Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Der Wohnungsmix besteht aus einer 2-Zimmer-Wohnung sowie fünf großzügig geschnittenen 3-Zimmer-Wohnungen und einer 5 Zimmer Wohnung.

Die überwiegende Zahl der Wohnungen verfügt über einen Balkon, wodurch der Wohnkomfort zusätzlich erhöht wird.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und weist die für die Bauzeit typischen architektonischen Merkmale eines Berliner Altbaus auf. Das Gebäude ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles und fügt sich harmonisch in das historisch gewachsene Straßenbild ein.

Aufgrund der gefragten Wohnungsgrößen, der überwiegend vorhandenen Balkone und der Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen bietet das Objekt attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Damit eignet sich das Mehrfamilienhaus insbesondere als langfristig orientierte Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Das Grundstück beziehungsweise das Gebäude befindet sich innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles. Die Kombination aus klassischer Architektur, funktionalen Wohnungsgrößen und der gewachsenen Wohnlage macht die Immobilie zu einem attraktiven Anlageobjekt.

Ausstattung

Historischer Altbau mit attraktiver Nutzungsstruktur

Das um 1906 errichtete Mehrfamilienhaus in der Blankenburger Straße 42 verbindet den besonderen Charme eines historischen Berliner Altbaus mit einer ausgewogenen und nachhaltig vermietbaren Nutzungsstruktur.

Das gepflegte Gebäude umfasst insgesamt acht Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Die Gewerbeeinheit wird demnächst bezugsfrei. Der Wohnungsmix setzt sich aus einer 2-Zimmer-Wohnung und fünf gefragten 3-Zimmer-Wohnungen und einer 5 Zimmer Wohnung zusammen. Die überwiegende Zahl der Wohnungen verfügt über einen Balkon und bietet damit einen zusätzlichen Wohnwert.

Das Gebäude ist ein konstituierender Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles der Mietshäuser Blankenburger Straße 40–46. Der Ensemblecharakter unterstreicht die historische Bedeutung der Immobilie und bewahrt das geschlossene, charakteristische Erscheinungsbild der Häusergruppe.

Die Immobilie wurde über viele Jahre fortlaufend instand gehalten. Für den Zeitraum von 2016 bis 2025 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von insgesamt rund ca 150.000 Euro dokumentiert.

Zu den jüngeren Maßnahmen zählen unter anderem die Neueindeckung der Seitenflügeldächer, Reparatur Haupthaus, umfangreiche Arbeiten an Fenstern und Treppenhausfenstern, die Erneuerung mehrerer Heizthermen sowie verschiedene Elektro-, Sanitär-, Bad- und Innenausbauarbeiten, Erneuerung der Gas-thermen zwischen 2014 bis jetzt.

Die Kombination aus historischem Altbauarakter, überwiegend gut vermietbaren 3-Zimmer-Wohnungen, Balkonen und einer zusätzlichen Gewerbeeinheit schafft eine attraktive Mischung aus Wohnqualität und Ertragspotenzial. Damit bietet das Mehrfamilienhaus eine interessante Grundlage für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristige Vermietbarkeit, eine gewachsene Wohnlage und eine kontinuierlich gepflegte Gebäudesubstanz legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im Berliner Ortsteil Niederschönhausen, einem beliebten und grünen Teil des Bezirks Pankow. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Altbauten, kleineren Wohnanlagen und einer angenehmen Kiezstruktur.

Die Lage verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote befinden sich im näheren Umfeld.

Insbesondere entlang der Hermann-Hesse-Straße und rund um den Pastor-Niemöller-Platz steht eine vielseitige Nahversorgung zur Verfügung. Eine traditionsreiche Bäckerei befindet sich direkt im Gebäude.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Am nahe gelegenen Pastor-Niemöller-Platz verkehren die Metrotramlinie M1 sowie mehrere Buslinien. Die M1 bietet eine direkte Verbindung über

Pankow und Prenzlauer Berg bis in die Berliner Innenstadt. Die Buslinien 107, 150 (Haltestelle Idastraße, von dort 2 min bis zum Haus) und 250 ermöglichen unter anderem Anschlüsse an verschiedene S- und U-Bahnhöfe. Ergänzt wird das Angebot durch Nachtbusverbindungen.

Kindertagesstätten, Schulen und weitere soziale Einrichtungen sind im Ortsteil und in den angrenzenden Pankower Wohnquartieren vorhanden. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Schlosspark Schönhausen, der Brosepark sowie die Schönholzer Heide und der Bürgerpark Pankow an. Der weitläufige Schlosspark mit seinem historischen Schloss und den Wegen entlang der Panke stellt ein besonders attraktives Naherholungsziel dar.

Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeit- und Erholungswert macht die Lage sowohl für Familien und Paare als auch für langfristig orientierte Mieter attraktiv und unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie.

Sonstige Angaben

Großes Dachgeschoss in der 5. Etage.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.