

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Märchenhaftes Einfamilienhaus in Villenlage für die große Familie

Objektnummer: 24071073



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

KAUFPREIS: 1.199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 943 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071073
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	150.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN



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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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



Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**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 OF THE WORLD®

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

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VP VON POLL  
FINANCE



**Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken Sie die VON POLL Komplettlösung.**

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 OF THE WORLD®

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

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

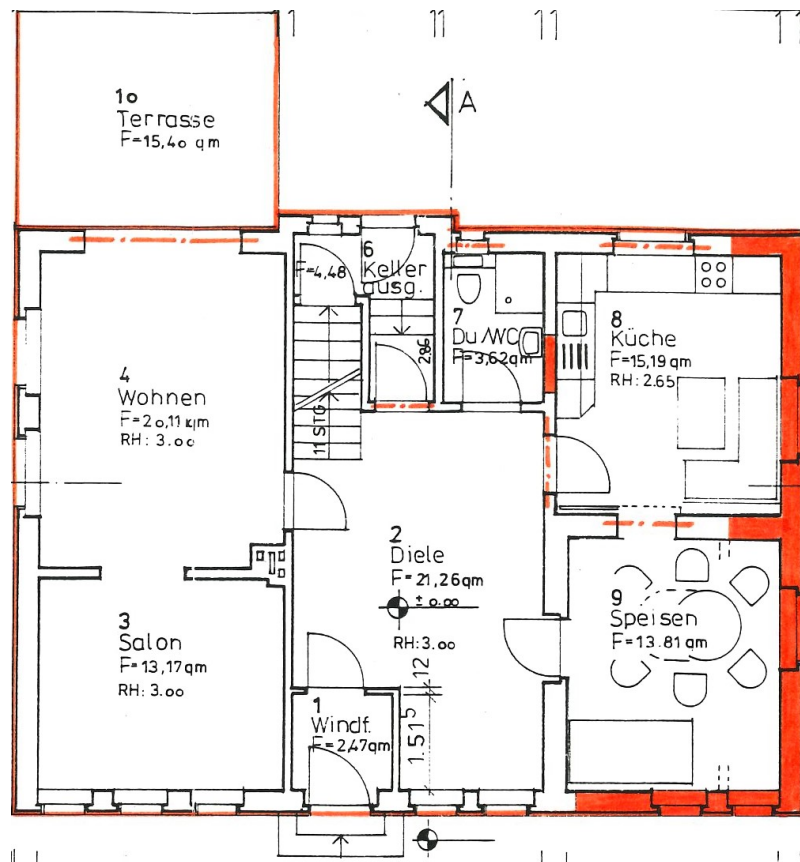
Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

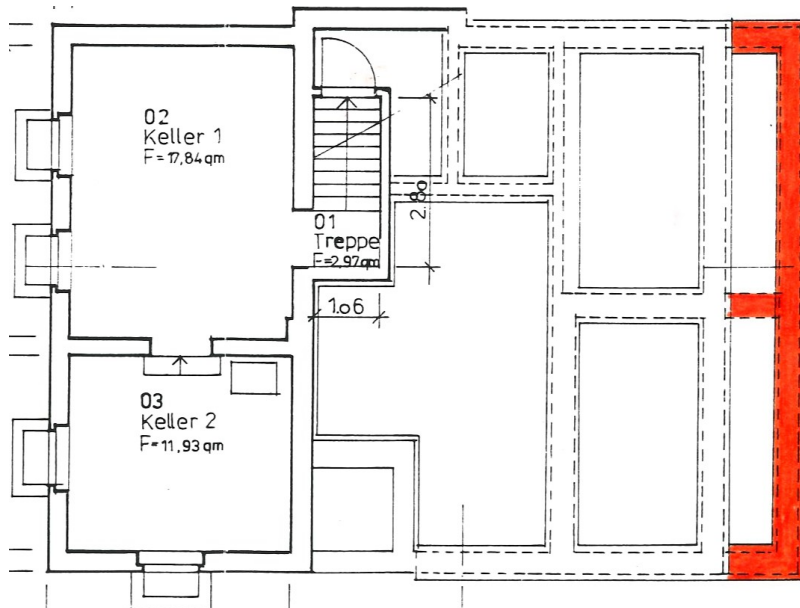
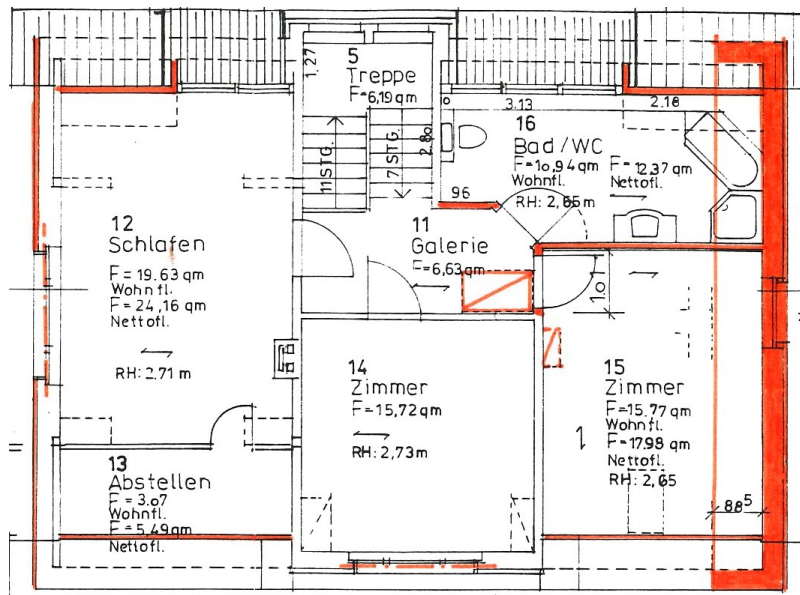
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
= THE WORLD

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

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen ein wahrhaft märchenhaftes Haus in idyllischer Lage von Berlin Niederschönhausen auf einem über 900 m<sup>2</sup> großen, herrlich begrünten und sehr gepflegten Grundstück. In Villenlage präsentiert sich ein einzigartiges Unikat aus dem Jahre 1910. Das historische Gebäude wurde 1999 komplett saniert, nachhaltig umgebaut und erweitert. Der historische Charme wurde erhalten und neue größere Räume sowie Sichtachsen in den Garten geschaffen. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer über ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt. Es empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit Verbindungen zum Esszimmer und zur großen Tageslichtküche sowie zum Salon und Wohnbereich, von dem Sie über große Fensterflächen den direkten Blick in den traumhaften Garten und den Zugang zur großen Terrasse am Teich haben. Auf dieser Ebene steht ebenfalls ein kleines Gäste-WC inkl. Dusche zur Verfügung. Im oberen Stockwerk befinden sich drei weitere helle Zimmer und das Masterbad mit Badewanne mit Blick in den Sternenhimmel und Dusche. Die Teilunterkellerung beherbergt die Heiztechnik inkl. dem Hauswirtschaftsbereich sowie einen weiteren Raum mit einer zusätzlich eingebauten Sauna. Über das hintere Treppenhaus ist der Garten schnell erreichbar. Der großzügige Garten verfügt über viel Platz für Ihre Gestaltungsideen. Mehrere Sitzplätze und ein kleiner Gemüsegarten in einem Hochbeet versprechen ein wahres Refugium für Ihre Familie. Zwei Gartenhäuser, eine Garage und weitere Stellplätze stehen zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und eine Finanzierungsberatung für Ihren Wohntraum mit uns.

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

- 943 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- massive Wohnhaus mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- An- und Umbau 1999:
  - Dach
  - Fassade inkl. Dämmung
  - Eingangstüren vorn und hinten
  - Terrassentür
  - Neubau Terrasse
  - Elektrik
  - Sanitär
  - Heizung inkl. Warmwasserspeicher
- Einbauküche
- Markise
- Kabelanschluss
- Sauna (2004)
- Alarmanlage (2017)
- zwei Gartenhäuser
- Garage mit Automatiktür
- stationärer Grill / hochwertige Holzgarnitur

**Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Berlin-Pankow im Stadtteil Niederschönhausen in einem charmanten Viertel der Hauptstadt, eingebettet in eine ruhige, baumreiche Straße. Die Gegend zeichnet sich durch eine friedliche Atmosphäre aus, die von den umliegenden Grünflächen und Parks verstärkt wird. In unmittelbarer Nähe findet man eine Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter ein gemütlicher Bäcker, Blumenläden, eine Apotheke sowie mehrere Supermärkte, die für die bequeme Erledigung der Einkäufe sorgen. Diese Einrichtungen tragen zu einer hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei und sind leicht zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der Tram M1 und mehreren Buslinien hervorragend, so dass man das pulsierende Stadtzentrum Berlins und andere Bezirke ohne großen Aufwand erreichen kann. Die Nähe zu einer der Hauptverkehrsadern ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Trotz der guten Verkehrsanbindung bleibt die Lärmbelästigung erstaunlich gering, was den Standort zu einem idealen Rückzugsort vom städtischen Trubel macht. Die durchdachte Infrastruktur und die harmonische Einbettung in die natürliche Umgebung bieten einen seltenen Mix aus Komfort und Ruhe, der in einer Großstadt wie Berlin besonders geschätzt wird.

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24071073 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)