

Berlin

# Einzigartiges Ensemble direkt im Bürgerpark von Pankow

*CODE DU BIEN: 24343138*



**PRIX D'ACHAT: 4.795.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 596 m<sup>2</sup>** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.357 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24343138	Prix d'achat	4.795.000 EUR
Surface habitable	ca. 596 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Année de construction	1984	Surface total	ca. 700 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Excellent Etat
		Espace commercial	ca. 596 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 596 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2033	Consommation finale d'énergie	93.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## Une première impression

Eine Immobilie mit Geschichte und ein wahres Unikat stellt dieses Angebot dar. Die Lage direkt am/im Bürgerpark ist einmalig und ein wahres Alleinstellungsmerkmal. Im Jahre 1985 ursprünglich als Berufsschule für die DDR-Wasserwerker als Stahlbeton-Konstruktion errichtet. Das Haus ist in den Jahren 2009 bis 2011 vollständig entkernt worden und dann zu einem Wohnhaus umgebaut worden. Die Nutzfläche des Gesamtensembles beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>. Auf das Hauptgebäude entfallen dabei ca. 416 m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf zwei Etagen und davon können sieben Zimmer als Schlaf- oder Arbeitsbereiche genutzt werden. Ein repräsentativer Wohnbereich mit offener Küche sowie fünf Bäder, ein Heizungsraum und diverse Funktionsräume komplettieren das Erdgeschoss. Das lichtdurchflutete Ensemble bietet unzählige Möglichkeiten der Nutzung. So finden hier Konzerte, Lesungen, Kleinkultur oder Filmdreh Ihre Platz. Eine Erweiterung in Form eines Penthouses als Dachetage fand in den Jahren 2015 bis 2017 statt. Dieser Ausbau besticht durch seinen industriellen Charme und den einmaligen Blick zum Park. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf den fantastischen Wohnbereich mit offener Küche, einem Schlafzimmer mit angrenzenden Badezimmer sowie einem Gäste-Bad. Die Aussicht aus dem Penthouse und der ca. 80 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse ist wirklich einzigartig. Ein Ort der Kreativität und Schaffenskraft fördert. Da es sich um zwei separate Einheiten handelt sind die Möglichkeiten der Nutzung sehr vielfältig. Eine Nutzung als KITA, Berufsschule, Botschafterresidenz, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, andere gewerbliche Nutzung oder Vermietung ist möglich. Der großzügige Hofbereich zum Bürgerpark hin bietet ausreichend Platz für Feierlichkeiten, Konzerte und andere Veranstaltungen. Der direkte Zugang zum Park ist hier ein Alleinstellungsmerkmal, welches so nur selten zu finden ist. Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten der Nutzung und einer herausragenden und exponierten Lage.



CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## Détails des commodités

### INDUSTRIELOFT MIT PENTHOUSE

- Einzigartige Lage im Bürgerpark
- Massive Bauweise mit Stahlbeton
- energetische und komplette Kernsanierung 2011
- Repräsentatives Penthouse 2017
- Loftcharakter
- ca. 3,30m - 4,50m hohe Decken
- Parkettboden im gesamten Haus
- Hochwertige Kamine 2x13KW
- Doppelcarport, viele PKW-Stellplätze auf dem Hof
- Wallbox, Glasfaser-Backbone, Smart-Home
- zwei Flurstücke: 279 + 288

CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## Tout sur l'emplacement

Pankow ist ein Stadtteil mit viel Grün. Villenbebauung und Einfamilienhäuser neben vereinzelt Mehrfamilienhäusern sind charakteristisch. Der Bezirk zählt zu den gutbürgerlichen Wohngebieten im nördlichen Berlin. Begehrteste Wohngegend ist der nördliche Teil von Pankow, der Bereich Niederschönhausen. Ausgedehnte Grünflächen in unmittelbarer Nähe wie der Pankower Bürgerpark und der Schlosspark des Schlosses Schönhausen sowie auch die nahe gelegene Schönholzer Heide, machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Bis 1960 wohnten die Mitglieder der DDR-Regierung in Niederschönhausen. Sie bewohnten damals das sogenannte „Städtchen“, ein Gebiet um den Majakowskiring. Die Anwohner hier schätzen die etablierte und urbane Lebensqualität - in der Nähe zum Berliner Zentrum und mit bester Infrastruktur und Anbindung an Bus und S-Bahn. Neben Läden des täglichen Bedarfs bietet Pankow auch zahlreiche Sport- und Erholungseinrichtungen, Restaurants und Cafés. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und diverse Ämter runden das Angebot der gewachsenen Infrastruktur ab. 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. Zahlreiche Kitas und Schulen befinden sich fußläufig im nahen Umkreis. Die Infrastruktur bietet in unmittelbarer Umgebung alles, was zum täglichen Leben dazu gehört. Sehr gute Verkehrsanbindungen sind durch die Straßenbahn- und mehrere Busverbindungen gegeben. Sowohl S-Bahn, Straßenbahn und Busse sind fußläufig von der Immobilie in wenigen Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24343138 - 13156 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18 Berlin - Commercial

E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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