

Berlin – Niederschönhausen

Einzigartiges Ensemble in exponierter im Bürgerpark

????????? ??????????: 23071015S



www.von-poll.com

????? ??????: 4.950.000 EUR • ??????????: ca. 596 m² • ?????????: 10 • ??????? ??: 1.357 m²

??????? ?????????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23071015S
????????????	ca. 596 m ²
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	10
?????????????? ??? ????????????	7
??????????	7
????? ??????????????	1985
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????

????? ????????	4.950.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2018
????????? ????????????????	?????????
????????????????????????? ???????	ca. 0 m ²
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	93.30 kWh/m ² a
??????????????	05.06.2033	??????????????	
??????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	

??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ????????



??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ????????



??????? ????????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ????????



??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ????????



???????? ??????????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ?????????



??????? ????????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ????????



??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?? ????????



??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

??? ?????? ???????????

Eine Immobilie mit Geschichte und ein wahres Unikat stellt dieses Angebot dar. Die Lage direkt am/im Bürgerpark ist einmalig und ist 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 Wohn-/ und Nutzfläche des Gesamtensembles beträgt ca. 700m². Auf das Hauptgebäude entfallen dabei ca. 416m² Wohnfläche. 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 Filmdrehs Ihren 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. 180m², 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. 80m² großen Dachterrasse ist wirklich einzigartig. Ein Ort der Kreativität und Schaffenskraft fördert. Da es sich um zwei separate Wohneinheiten handelt sind die Möglichkeiten der Nutzung sehr vielfältig. Eine Nutzung als Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, teilgewerbliche Nutzung oder Vermietung ist möglich. Der großzügige Hofbereich zum Bürgerpark hin bietet ausreichend Platz für Feierlichkeiten, Konzerte und anderen Veranstaltungen. Der direkte Zugang zum Park ist hier ein Alleinstellungsmerkmal, was so nur selten zu finden ist. Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten der Nutzung und einer herausragenden exponierten Lage.

??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

??? ??? ??? ???????????

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, 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.

??????? ???????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 93.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

???????? ??????????: 23071015S - 13156 Berlin – Niederschönhausen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 ?????????? - Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com