

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Zwei auf einen Streich - beeindruckende Stadtvilla und moderner Anbau in Toplage

**CODICE OGGETTO: 24071049**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 787 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24071049
Superficie netta	ca. 228 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2003
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 107 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.08.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



**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

Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	
E	131,00
F	
G	
H	

**CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Die hier offerierte Immobilie liegt in bester Wohnlage von Niederschönhausen, einem der begehrtesten Wohnlagen von Berlin. Im ehemaligen Regierungsviertel der DDR liegen Geschichte und Moderne dicht beieinander. Historische Villen in ruhiger Lage prägen das Viertel rund um den Majakowskiring. Der Schlosspark Niederschönhausen und die beschaulich fließende Panke sind in unmittelbare Nähe der Immobilie. Die voll unterkellerte Stadtvilla wurde 1937 als Fabrikantenvilla auf einem ca. 787 m<sup>2</sup> großem Grundstück massiv erreicht. Sie beherbergt ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 geräumige Zimmer und wurde in den Jahren 2000/2001 vom jetzigen Eigentümer mit viel Liebe zum Detail komplett saniert. Der direkt an die Villa angrenzende Anbau wurde 2003 neu errichtet. Er besitzt einen separaten Eingang, ist nicht unterkellert und verfügt über 2 große Zimmer auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine massive Treppe und ein Windfang gewähren den Zutritt zur Villa. Ebenfalls vom Windfang gelangt man in das Gäste-WC. Vom geräumigen Hausflur hat man Zugang zu zwei Zimmern und der Küche. Eine restaurierte Vollholztreppe führt ins Obergeschoss und hinter zwei Holztüren verbergen sich der Zugang zum Keller und eine kleine Abstellkammer. Vom großen Zimmer gelangt man über eine dekorative Flügeltür in das dritte Zimmer der Etage. Im Obergeschoss gewährt ein Flur Zutritt zum Badezimmer, zu den beiden weiteren Zimmern und über eine Holztreppe zum Dachgeschoss. Ein komplett überdachter Balkon vervollständigt die Etage. Das Dachgeschoss ist für den Ausbau vorbereitet und bietet mit ca. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche ideale Voraussetzungen als Ausbaureserve. Das beheizte Kellergeschoss beherbergt neben dem Flur und dem Heizungsraum mit der Gaszentralheizung, zwei weitere praktische Kellerräume und einen kleineren Vorkeller. Vom Keller hat man auch Zugang zum direkt angrenzenden Anbau. Der Anbau war als separate Wohnung für die Eigentümerin konzipiert, wurde jedoch noch nie durchgängig genutzt, so dass wir hier einen neuwertigen Zustand vorfinden. Über den seitlich angebrachten Wintergarten hat man Zugang zum Gäste-WC und zur Küche, die auch die Treppe zum Obergeschoss beherbergt. Ein mit hochwertigen Fliesen ausgestattetes Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und Terrasse vervollständigt das Erdgeschoss. Das über eine Vollholztreppe erreichbare Obergeschoss ist als offenes Studio gestaltet. Neben dem Masterbad verfügt es über einen Balkon mit herrlichem Blick in den Garten. Das Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über elektrische Jalousien. Das vollständig eingefriedete Grundstück verfügt straßenseitig über ein dekoratives Metalltor, das die Zufahrt auf das Grundstück ermöglicht. Das teilweise mit altem Baumbestand bewachsene Grundstück verfügt über einen eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung. Ein Gartenhaus aus Holz bietet genügend Platz für Gartengeräte und Gartenmöbel. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie verzaubern und vereinbaren

Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

**CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- ehemalige Fabrikantenvilla von 1937, saniert 2000
- Villa unterkellert
- überdachter Balkon
- teilweise Dielenböden
- freier Zug für Kaminofen
- ausbaufähiges großes Dachgeschoss
- zweigeschossiger Anbau/Neubau 2003
- im EG Anbau Fußbodenheizung und elektrische Jalousien
- Einbauküche Fa. Nolte
- Gaszentralheizung
- Holz-Gartenhäuschen
- Brunnen für Gartenbewässerung

**CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

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 wie der Brosepark, der Bürgerpark und der Schlosspark des Schlosses Schönhausen sowie auch die Schönholzer Heide, machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Das angebotene Ein-/Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage in der Nähe des Schlossparks. Bis 1960 wohnten die Mitglieder der DDR-Regierung in Niederschönhausen. Sie bewohnten damals das sogenannte „Städtchen“, ein Gebiet um den Majakowskiring. Hier befindet sich auch das Schloss Schönhausen. Die Leute 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. Über die S-Bahn erschlossen wird das Zentrum sowie der westliche Bereich von Pankow mit der S1 und der S2. Die U-Bahn verbindet den Süden Pankows mit der City Ost und West. Straßenbahnlinie (M1) und Buslinien (150/250) ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Entfernungen mit dem Auto: - ca. 15 Min. zum Alexanderplatz - ca. 25 Min. zum Kurfürstendamm - ca. 21 Min. zum Hauptbahnhof - ca. 20 Min. zum Flughafen Tegel

**CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.



**CODICE OGGETTO: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlino - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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