Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Stilvoll sanierte Villa auf Parkgrundstück - Einziehen und Wohlfühlen!

Objektnummer: 25071005

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 225 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.361 m²

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25071005
Wohnfläche	ca. 225 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Historische Pankower Villa mit modernem Komfort und parkähnlichem Garten

Diese charmante Schönheit, eine klassische Pankower Villa im besonderen Baustil, vereint auf etwa 225 m² Wohnfläche zeitlose Eleganz und historischen Charme. Sieben geräumige Zimmer, eine große Diele, eine gemütliche Küche sowie drei Bäder und ein Gäste-WC bieten ein behagliches Zuhause mit historischem Flair. Die vormals als Botschaftsresidenz genutzt Villa wurde über mehrere Etappen liebevoll saniert und umgebaut. In der letzten Modernisierungsphase 2018 wurden unter anderem die Bäder und Wohnbereiche unter Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten auf einen modernen Stand gebracht.

Großzügigkeit und Eleganz auf allen Ebenen

Beim Betreten durch den praktischen Windfang empfängt Sie im Erdgeschoss eine großzügige, repräsentative Diele, welche alle Räume dieser Ebene miteinander verbindet. Rechter Hand befindet sich eine geräumige Küche inklusive einer zeitlos eleganten und sehr großzügigen Einbauküche. Eine historische Schiebtür eröffnet hier den Blick in den beeindruckenden Wohnbereich. Dieser unterteilt sich in einen Essbereich mit kleinem Erker und verwöhnt im Sitzbereich mit einem wunderschönen Blick über das Panoramafenster auf das traumhafte Grundstück. Die vorgelagerte 2018 neu errichtete Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie und Freunden ein – ein idealer Ort, um die Seele baumeln zu lassen. Über eine stilvolle Tür mit Glaseinsatz gelangen Sie wieder in die Diele, Ein praktisches Gäste-WC rundet diese Ebene gelungen ab und unterstreicht den durchdachten Grundriss.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss

Über eine elegante Holztreppe eröffnet sich der Zugang zum Obergeschoss. Drei geräumige Zimmer, die flexibel genutzt werden können, bieten Platz für die ganze Familie. Ein weiteres kleines Zimmer kann als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und großem Doppel-Waschtisch setzt ein weiteres Highlight auf dieser Ebene. Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt zwei große Zimmer. Hier steht ebenfalls ein modernes Wannenbad zur Verfügung.

Platz für Hobby und Freizeit

Das Anwesen ist vollständig unterkellert und bietet auf über 100 m² Nutzfläche ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Hier befinden sich drei große Kellerräume inkl. Technik und Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss. Ein großer Mehrzweckraum kann als Sport- bzw. Fitnessbereich genutzt werden. Das dazugehörige Duschbad passt dazu hervorragend. Die moderne Gasbrennwerttherme (BJ 2015) sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus.

Parkähnliches Grundstück mit vielfältigem Potenzial

Neben der einmaligen Pankower Lage hat das über 1300 m² große Anwesen einiges mehr zu bieten. Der durch ein Gartenarchitekturbüro angelegte Garten lässt den stressigen Alltag und die quirlige Stadt vergessen. Den unverbaubaren Blick ins Grüne garantiert das angrenzende parkähnliche Botschaftsanwesen der Republik Togo. Die Nachbarbebauung lässt auf dem hinteren Grundstücksbereich eine weitere Bebauung zu und eröffnet somit Raum für zusätzlich mögliche Nutzungsvarianten. Unter Einbeziehung einer alten Remise zum Beispiel für ein Atelier oder Gästehaus.

Ihr Traum von historischer Eleganz und modernem Wohnkomfort

Diese außergewöhnliche Villa vereint stilvolles Ambiente mit höchstem Wohnkomfort und bietet eine einmalige Gelegenheit im begehrten Pankow. Lassen Sie sich von diesem Juwel überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ausstattung und Details

Ehemalige Botschafts-Villa
- umfassend modernisiert
- großzügige Wohnräume
- mit original Parkettfußböden und historischer Schiebetür- und Türelementen
- originale Zimmertüren mit den ursprünglichen Beschlägen
- Panoramafenster mit Zugang zur Terrasse und Garten
- moderne Einbauküche
- 3 Bäder und 1 Gäste-WC
- ausgebauter Dachboden
- komplett unterkellert

Parkähnliches Grundstück mit weiterer Bebauungsoption
- großzügiges, parkähnliches Grundstück mit weiteren Sitzbereichen
- automatische Bewässerungsanlage
- historische Remise mit Garagenbereich und weiterem Nebengelass
- optional weitere Bebauungsmöglichkeit

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Berlin-Pankow im Ortsteil Niederschönhausen mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Niederschönhausen ist ein Stadtteil mit viel Grün. Villenbebauung und Einfamilienhäuser neben vereinzelten Mehrfamilienhäusern sind charakteristisch. Der Bezirk zählt zu den gutbürgerlichen Wohngebieten im nördlichen Berlin. Ausgedehnte Grünflächen in unmittelbarer Nähe wie der Pankower Bürgerpark und der Schlosspark des Schlosses Schönhausen sowie 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 Tram, Bus und S-Bahn und das Berliner Straßennetz. 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. Die Straßenbahnlinie (M1) und Buslinien (150/155/250/255) ergänzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Objektnummer: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com