

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Impressive city villa with modern extension in a prime location in Pankow

Property ID: 24071049



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

PURCHASE PRICE: 1.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 787 m<sup>2</sup>

Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## At a glance

|                      |                           |                               |   |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 24071049                  | Purchase Price                | 1.550.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 228 m²                | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Half-hipped roof          |                               |   |
| Rooms                | 7                         |                               |   |
| Bedrooms             | 5                         |                               |   |
| Bathrooms            | 2                         | Modernisation / Refurbishment | 2003  |
| Year of construction | 1937                      | Construction method           | Solid   |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space | Usable Space                  | ca. 107 m²  |
|                      |                           | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 20.08.2034      |
| Power Source                   | Gas             |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 131.00 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | E                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1937                      |

Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property





Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property



Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property





Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property





Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property



Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property



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

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## The property



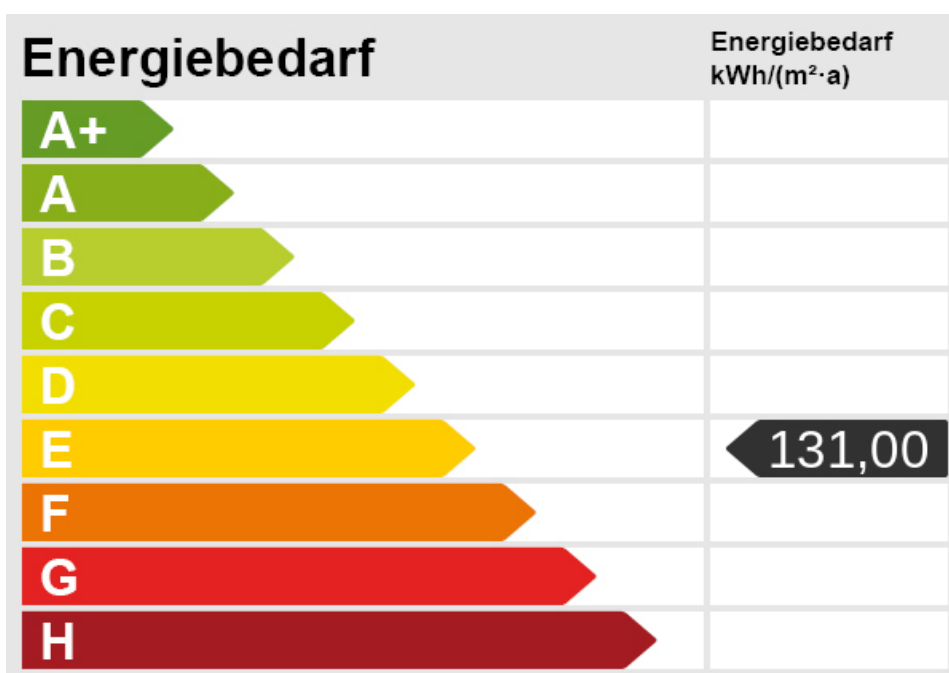
**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ 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](mailto:pankow@von-poll.com)





**Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## A first impression

The property offered here is situated in a prime residential area of Niederschönhausen, one of Berlin's most sought-after neighborhoods. In the former government district of the GDR, history and modernity exist side by side. Historic villas in a quiet setting characterize the area around Majakowskiring. Niederschönhausen Palace Park and the gently flowing Panke River are in the immediate vicinity. This fully-basemented villa was solidly built in 1937 as a factory owner's residence on a plot of approximately 787 m<sup>2</sup>. It offers approximately 136 m<sup>2</sup> of living space, distributed across five spacious rooms, and was completely renovated with great attention to detail by the current owner in 2000/2001. The extension directly adjoining the villa was newly constructed in 2003. It has a separate entrance, no basement, and offers two large rooms with approximately 92 m<sup>2</sup> of living space. A solid staircase and a vestibule provide access to the villa. The vestibule also leads to the guest WC. From the spacious entrance hall, you have access to two rooms and the kitchen. A restored solid wood staircase leads to the upper floor, and behind two wooden doors are the entrances to the cellar and a small storage room. From the large room, decorative double doors lead to the third room on this floor. Upstairs, a hallway provides access to the bathroom, the two further rooms, and a wooden staircase to the attic. A fully covered balcony completes this floor. The attic is prepared for conversion and, with approximately 50 m<sup>2</sup> of floor space, offers ideal potential for expansion. The heated basement contains, in addition to the hallway and the boiler room with the gas central heating system, two further practical storage rooms and a smaller anteroom. From the basement, there is also access to the directly adjoining extension. The extension was designed as a separate apartment for the owner but has never been continuously occupied, so it is in pristine condition. The conservatory attached to the side of the house provides access to the guest toilet and the kitchen, which also houses the staircase to the upper floor. A living room with high-quality tiles and access to the garden and terrace completes the ground floor. The upper floor, accessible via a solid wood staircase, is designed as an open-plan studio. In addition to the master bathroom, it features a balcony with stunning garden views. The ground floor is equipped with underfloor heating and electric blinds. The fully fenced property has a decorative metal gate at the street side, providing access. Partially landscaped with mature trees, the property includes its own well for garden irrigation. A wooden garden shed offers ample storage space for garden tools and furniture. Let yourself be captivated by this exceptional property and arrange a viewing with us today!

**Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## All about the location

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



Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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