

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

Property ID: 24071049



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 787 m²

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
Living Space	ca. 228 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1937
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.550.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Construction method	Solid
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 Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	131.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	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



Finanzierung
berechnen



Property ID: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

The property



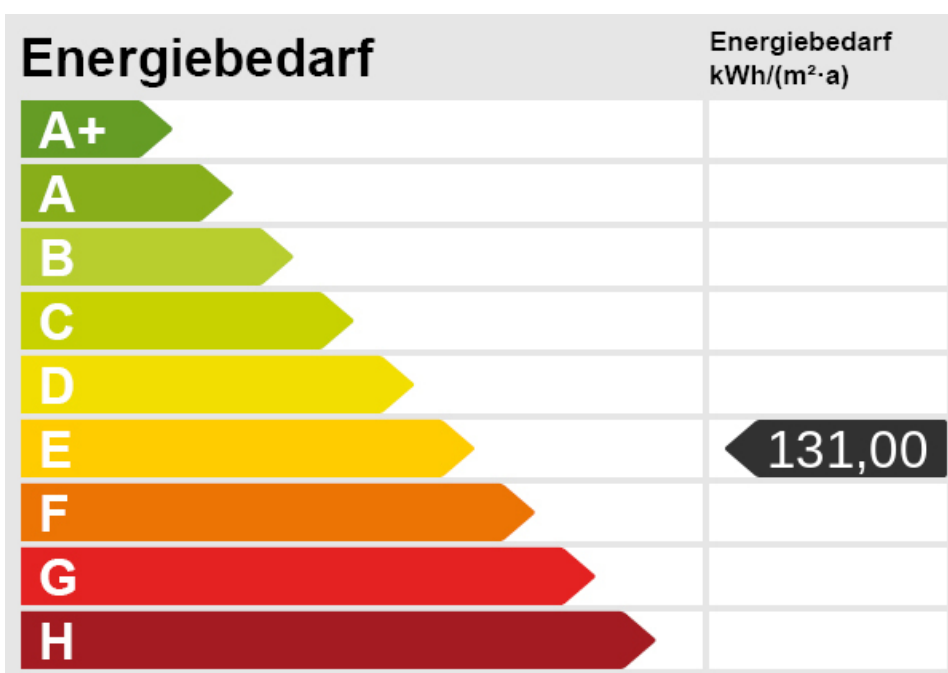
Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ 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



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 m². It offers approximately 136 m² 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 m² 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 m² 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/(m²*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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com