

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Impresionante villa urbana con ampliación moderna en una ubicación privilegiada en Pankow

Número de propiedad: 24071049



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

PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 787 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24071049
Superficie habitable	ca. 228 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.550.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 107 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.08.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad



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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propiedad

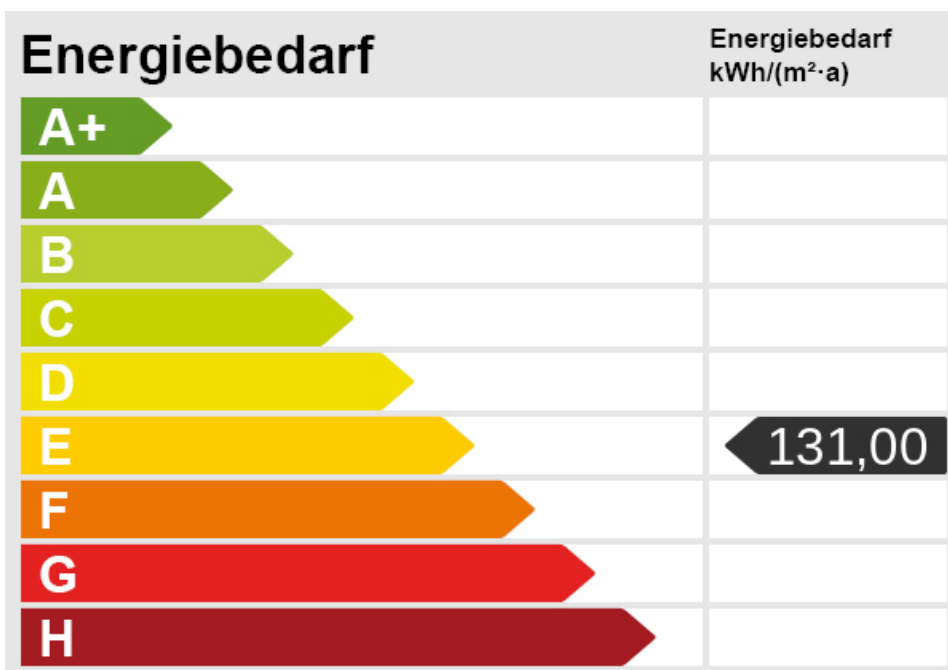


**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ 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



Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Una primera impresión

La propiedad que se ofrece aquí se encuentra en una zona residencial privilegiada de Niederschönhausen, uno de los barrios más codiciados de Berlín. En el antiguo distrito gubernamental de la RDA, la historia y la modernidad conviven. Villas históricas en un entorno tranquilo caracterizan la zona de Majakowskiring. El Parque del Palacio de Niederschönhausen y el tranquilo río Panke se encuentran en las inmediaciones. Esta villa, con sótano completo, fue construida sólidamente en 1937 como residencia de un propietario de fábrica en una parcela de aproximadamente 787 m<sup>2</sup>. Ofrece aproximadamente 136 m<sup>2</sup> de espacio habitable, distribuidos en cinco amplias habitaciones, y fue completamente renovada con gran atención al detalle por el actual propietario en 2000/2001. La ampliación directamente contigua a la villa se construyó en 2003. Tiene entrada independiente, sin sótano, y ofrece dos amplias habitaciones con aproximadamente 92 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Una sólida escalera y un vestíbulo dan acceso a la villa. El vestíbulo también conduce al aseo de invitados. Desde el espacioso recibidor, se accede a dos habitaciones y a la cocina. Una escalera restaurada de madera maciza conduce a la planta superior, y tras dos puertas de madera se encuentran las entradas a la bodega y a un pequeño trastero. Desde la amplia habitación, unas puertas dobles decorativas conducen a la tercera habitación de esta planta. En la planta superior, un pasillo da acceso al baño, a las dos habitaciones adicionales y a una escalera de madera que sube al ático. Un balcón completamente cubierto completa esta planta. El ático está preparado para su reforma y, con aproximadamente 50 m<sup>2</sup> de superficie útil, ofrece un potencial ideal para ampliaciones. El sótano con calefacción alberga, además del pasillo y la sala de calderas con sistema de calefacción central de gas, dos prácticos trasteros más y una antesala más pequeña. Desde el sótano también se accede a la ampliación contigua. Esta ampliación fue diseñada como un apartamento independiente para el propietario, pero nunca ha estado ocupada de forma continua, por lo que se encuentra en perfecto estado. El invernadero adosado a un lateral de la casa da acceso al aseo de invitados y a la cocina, que también alberga la escalera que sube a la planta superior. Un salón con azulejos de alta calidad y acceso al jardín y la terraza completa la planta baja. La planta superior, accesible por una escalera de madera maciza, está diseñada como un estudio diáfano. Además del baño principal, cuenta con un balcón con impresionantes vistas al jardín. La planta baja está equipada con calefacción por suelo radiante y persianas eléctricas. La propiedad, completamente vallada, cuenta con una puerta metálica decorativa en la calle que da acceso. Parcialmente ajardinada con árboles maduros, la propiedad incluye su propio pozo para el riego del jardín. Una caseta de jardín de madera ofrece amplio espacio de almacenamiento para herramientas y muebles de jardín. ¡Déjese cautivar por



esta excepcional propiedad y concierte una visita con nosotros hoy mismo!

Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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