

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Impressionnante villa de ville avec extension moderne, idéalement située à Pankow.

CODE DU BIEN: 24071049



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

PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 787 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071049
Surface habitable	ca. 228 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1937
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.550.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 107 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	131.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MARKET COMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

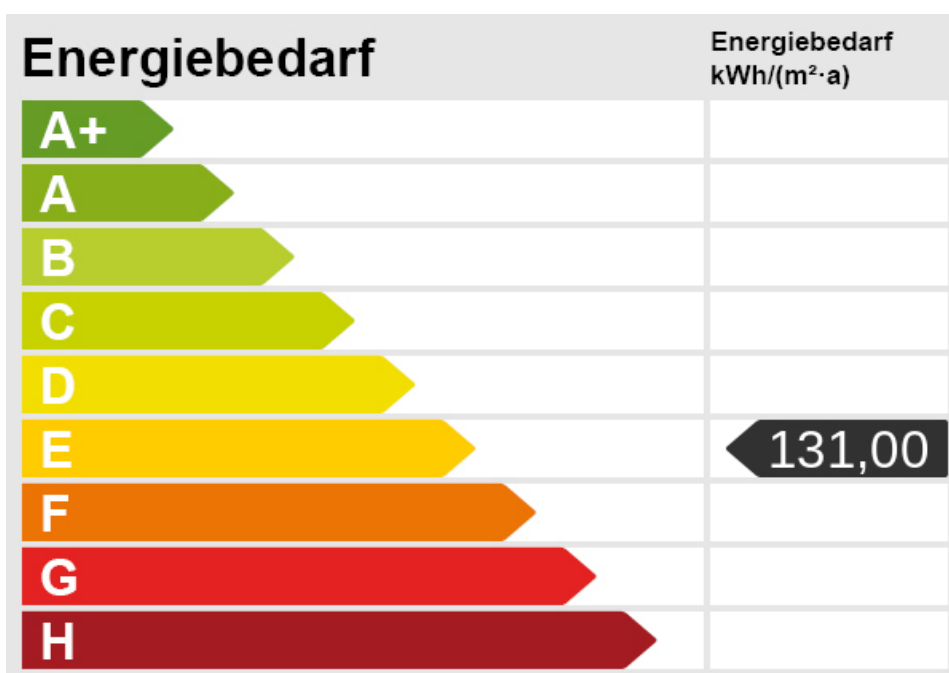
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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)





**CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Une première impression

Cette propriété se situe dans un quartier résidentiel de premier choix à Niederschönhausen, l'un des plus prisés de Berlin. Dans cet ancien quartier gouvernemental de la RDA, histoire et modernité se côtoient harmonieusement. De magnifiques villas historiques, nichées dans un cadre paisible, caractérisent les alentours du Majakowskiring. Le parc du château de Niederschönhausen et la paisible rivière Panke se trouvent à proximité immédiate. Cette villa, dotée d'un sous-sol complet, a été construite en 1937 pour servir de résidence à un industriel sur un terrain d'environ 787 m<sup>2</sup>. Elle offre environ 136 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis dans cinq pièces spacieuses, et a été entièrement rénovée avec un grand souci du détail par son propriétaire actuel en 2000/2001. L'extension attenante, construite en 2003, possède une entrée indépendante, est dépourvue de sous-sol et comprend deux grandes pièces totalisant environ 92 m<sup>2</sup> de surface habitable. Un escalier massif et un vestibule permettent d'accéder à la villa. Le vestibule donne également accès aux toilettes invités. Depuis le hall d'entrée spacieux, on accède à deux pièces et à la cuisine. Un escalier en bois massif restauré mène à l'étage, et derrière deux portes en bois se trouvent les accès à la cave et à un petit débarras. Depuis la grande pièce, des portes doubles décoratives mènent à la troisième pièce de cet étage. À l'étage, un couloir dessert la salle de bains, les deux autres pièces et un escalier en bois menant aux combles. Un balcon entièrement couvert complète cet étage. Les combles sont aménageables et, avec une surface habitable d'environ 50 m<sup>2</sup>, offrent un potentiel d'agrandissement idéal. Le sous-sol chauffé comprend, outre le couloir et la chaufferie avec le système de chauffage central au gaz, deux autres pièces de rangement pratiques et une petite antichambre. Le sous-sol donne également accès à l'extension attenante. Conçue comme un appartement indépendant pour le propriétaire, cette extension n'a jamais été habitée en permanence et est donc en parfait état. La véranda attenante à la maison donne accès aux toilettes invités et à la cuisine, qui abrite également l'escalier menant à l'étage. Un séjour avec carrelage de qualité et accès au jardin et à la terrasse complète le rez-de-chaussée. L'étage, accessible par un escalier en bois massif, est aménagé en studio ouvert. Outre la salle de bains principale, il dispose d'un balcon offrant une vue imprenable sur le jardin. Le rez-de-chaussée est équipé d'un chauffage au sol et de stores électriques. La propriété, entièrement clôturée, est accessible par un portail métallique décoratif côté rue. Partiellement arborée, elle comprend également un puits pour l'arrosage du jardin. Un abri de jardin en bois offre un espace de rangement généreux pour les outils et le mobilier de jardin. Laissez-vous séduire par cette propriété d'exception et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

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



**CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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