

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Villa élégamment rénovée en bordure de parc - emménagez et sentez-vous chez vous !

CODE DU BIEN: 25071005



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

PRIX D'ACHAT: 2.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.361 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25071005 - 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: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25071005                      |
| Surface habitable      | ca. 225 m²                    |
| Type de toiture        | Toit à la Mansart             |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1928                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.300.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 118.10 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 20.12.2027           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1928                                  |

CODE DU BIEN: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Une première impression

Villa historique de Pankow, alliant confort moderne et jardin paysager. Cette charmante villa, typique de Pankow et à l'architecture distinctive, offre une élégance intemporelle et un charme historique sur environ 225 m<sup>2</sup> habitables. Sept pièces spacieuses, un grand hall d'entrée, une cuisine conviviale, trois salles de bains et des toilettes invités offrent un confort optimal empreint d'histoire. Ancienne résidence d'ambassade, la villa a été rénoverée et réaménagée avec soin en plusieurs étapes. Lors de la dernière phase de modernisation en 2018, les salles de bains et les espaces de vie ont été mis aux normes modernes tout en préservant les éléments historiques. Spacieux et élégant à tous les niveaux. Dès l'entrée par le vestibule fonctionnel, un hall d'entrée généreux et impressionnant dessert toutes les pièces du rez-de-chaussée. À droite se trouve une cuisine spacieuse, élégamment aménagée et aux dimensions généreuses. Une porte coulissante d'époque ouvre sur un impressionnant séjour. Celui-ci se compose d'un coin repas avec une petite baie vitrée et d'un coin salon offrant une vue imprenable sur le magnifique jardin grâce à une baie vitrée panoramique. La terrasse, construite en 2018, invite à la détente en famille ou entre amis – un lieu idéal pour se ressourcer. Une élégante porte vitrée donne sur le couloir. Des toilettes pour invités complètent ce niveau et soulignent l'agencement bien pensé. À l'étage, un élégant escalier en bois permet d'accéder à trois chambres spacieuses et modulables, parfaites pour toute la famille. Une pièce plus petite peut servir de bureau ou de chambre d'amis. Une salle de bains élégante avec douche à l'italienne et grande double vasque est un autre atout de ce niveau. Les combles aménagés abritent deux grandes pièces, ainsi qu'une salle de bains moderne avec baignoire. Espaces pour les loisirs et les passions : la propriété dispose d'un sous-sol complet de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable, offrant un espace généreux pour répondre à tous vos besoins. Vous y trouverez trois grandes pièces, dont une buanderie avec branchement pour machine à laver. Une grande salle polyvalente peut être aménagée en salle de sport ou de fitness. La salle de douche attenante est un atout indéniable. La chaudière à condensation au gaz moderne (installée en 2015) assure un confort thermique optimal dans toute la maison. Un parc arboré aux multiples possibilités : outre son emplacement exceptionnel à Pankow, cette propriété de plus de 1300 m<sup>2</sup> offre bien d'autres avantages. Le jardin, conçu par un cabinet d'architectes paysagistes, invite à la détente et permet d'oublier le stress du quotidien et l'agitation urbaine. Le parc adjacent de l'ambassade du Togo garantit une vue imprenable sur la verdure environnante. Les bâtiments voisins offrent des possibilités d'aménagement à l'arrière de la propriété, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives. Par exemple, une ancienne remise à calèches pourrait être transformée en studio ou en maison d'hôtes. Réalisez votre rêve d'élégance historique et de confort moderne : cette villa d'exception

allie un style raffiné à un confort de vie optimal et représente une opportunité unique dans le quartier prisé de Pankow. Laissez-vous séduire par ce joyau et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui – nous serons ravis de vous renseigner !

CODE DU BIEN: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tout sur l'emplacement

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 vereinzelt 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.

**CODE DU BIEN: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25071005 - 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)