

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

????? ?????????????????? ????? ?? ?????? -
????????????????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ???!

????????? ??????????: 25071005



www.von-poll.com

???? ??????: 2.300.000 EUR • ??????????: ca. 225 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 1.361 m²

??????? ?????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ?????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25071005	???? ?????	2.300.000 EUR
????????	ca. 225 m²	?????	?????
????? ?????	????? Mansard	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	7		
?????????? ??	5		
????????			
????????	3	???? ???????????	2018
???? ???????????	1928	????????	??????
????? ???????????	2 x ???????????	??????????	
	????? ???????????,	??????	???????, WC
	1 x ??????		??????????, ?????,
			??????????????
			????????, ????????

???????? ?????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	118.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.12.2027	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1928

???????? ??: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????



???????? ??: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

?? ???????



???????? ?????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

??? ?????? ??????????

????????? Pankow ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ?? ???. ??? ?
????????????, ?????????? Pankow ?? ?????????? ?????????????????? ??, ??????????
????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ????????? 225 ??. ????
?????????. ??? ?????????? ?????????, ?? ?????? ?? ?????????, ?? ?????? ?????????,
????? ?????? ?? ?? WC ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?? ??????????
?????????. ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ??????????, ? ??? ????
????????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????. ??? ?? ??
????????? ?? ?? ?????????????????? ?? 2018, ?? ?????? ?? ?? ?????? ??????????
????????????????? ?? ?????????? ?????????, ?????????? ?? ?????????? ??????????????????
????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?? ??????????. ?????????????? ?? ?? ??????????
????????????, ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????????, ?????????????? ?? ?????????
?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????. ?? ?????? ?????????????? ??
????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????? ?? ?? ?? ?????????????? ??????????????
?????????. ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ???
?????????????. ??? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??????????
?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ??
????????????? ?? ???. ? ?????????, ?????????? ?? 2018, ?? ?????????? ?? ??????????
????????????????? ?? ?? ?? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?? – ?? ?????????? ??????
?? ?? ??????????????. ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ?? ??????????
?? ?????????? WC ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????? ??
????????????????????? ??????. ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ???: ?? ?????? ??????
????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ???. ??? ?????????? ?????????, ?? ??????
????????? ?? ?????????????????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?? ?? ??????????????
?? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ? ??????
?????????????. ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ??????
????????? ?????? ?? ?? ?? ?????????????????? ?? ?? ?? ??????????. ? ??????????????????
????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????
????????? ?????????? ???. ?????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??
????????? ?????????? ?? ?? ?? ?? 100 ??. ?????????????????? ??????, ?????????????? ??????
????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ??
????????, ?????????????????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ??????????
?? ?????????? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ??
????????????????????? ?? ?????? ?????????????? ? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ??
????????? ??????????????. ? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????? (????????????????? ??
2015) ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?? ??????. ?????? ?? ?????????? ?????? ??
????????? ??????????????: ?????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? Pankow, ??? ??

?????? ?? ?? 1300 ??. ??? ????? ??????????? ?? ??????????. ? ??,?
?????????????? ?? ?? ????????? ????????????????? ?????, ?? ????????? ??
???????? ?? ????? ?? ????????????? ????? ?? ?? ????????? ???. ?? ?????????????
????? ?? ????????? ?????? ?? ????????? ?? ?????? ????????? ????????????? ??
?? ??? ??????. ?? ????????? ?????? ????????? ????????? ????????? ?? ??
????? ?? ?????????, ????????????? ?????? ????????? ????????? ??????. ??
?????????, ?? ????? ?????? ?? ?????? ?? ????????? ?? ????????????? ?? ????? ??
???????? ? ??????. ?? ????? ?? ?? ????????? ????????? ?? ????????? ??????
?????????: ??? ? ????????????? ?????? ????????? ?? ?????? ????????????? ?? ??
???????????? ????????? ????????? ????????????? ?? ????????? ????????????? ?????
???????????? ????????? Pankow. ?????? ??? ?? ????????? ?? ?? ????????? ?????????
?? ????????? ?? ????????? ??????? - ??????????????? ?? ?? ???????????!

??????? ?????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

??????????????? ??? ?????????

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

???????? ?????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

??? ??? ??? ???????????

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 vereinzelten 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.

??????? ?????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ulf Sobeck

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com