**Berlin – Pankow**

# Leben im Herzen Pankows! - Historisches Ensemble für viele Ideen nur 400m zur U2!

***??????? ????????: 22071055C***

**???? ??????: 2.495.000 EUR • ?????????: ca. 295 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 1.128 m²**

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

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

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 22071055C |
| ????????? | ca. 295 m² |
| ????? ?????? | ?????????? ????? |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 9 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1900 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 2.495.000 EUR |
| ????? | ?????????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2007 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 0 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ??????????? ?????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ?????????????? ????????? | KEIN |
| ???? ????????? | ????? | | |

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

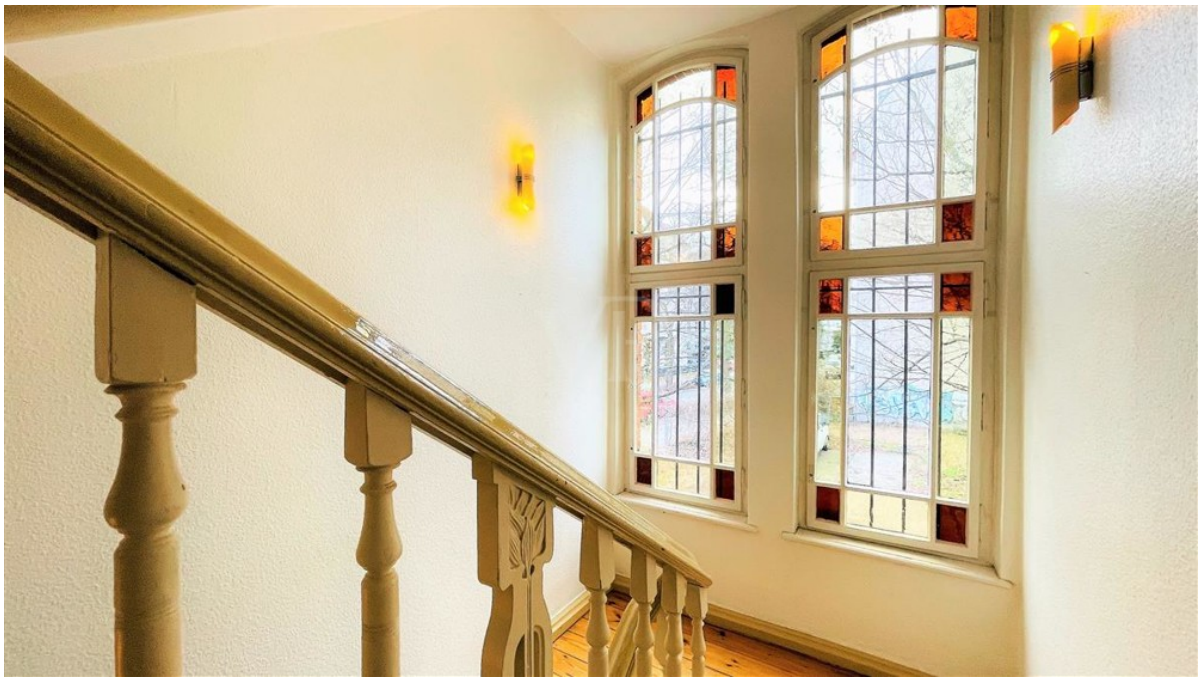
# ?? ???????

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ?? ???????

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ?? ???????



**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ?? ???????

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ?? ???????

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ?? ???????

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ??? ????? ????????

Ein idyllisches Stück Historie mitten im Herzen Pankows! Zwischen viel Grün, ruhigen Stadtvillen und nahe dem zentralen Bahnhof, erstreckt sich das um 1900 erbaute ehemalige 2. Pfarrhaus der Gemeinde Alt-Pankow mit charmanten Fachwerkelementen und großzügigem Gartenbereich. Das Zusammenspiel der traditionsreichen Architektur mit historischen Stilelementen macht die Immobilie zu einem wahren Unikat für detailbegeisterte Interessenten. Größter Wert wurde bei der Kernsanierung von 2000-2007 auf die liebevolle Rekonstruktion epochaler Elemente gelegt. Derzeitig als repräsentatives Gewerbeobjekt eines renommierten Instrumentenbauers genutzt, lädt es durch seine Weiträumigkeit genauso zur familiären Entfaltung ein. Durch die ehrwürdige Eingangstür betreten Sie über einen kurzen Treppenanstieg das höher gelegene erste Geschoss, welches über eine luftige Diele zu 4 großen Räumen führt, an die sich mitunter weitere Kammern sowie eine kleine Küche angliedern. Hier bildet der Musikraum mit Zugang zur offenen Veranda das imposante Herzstück. Große Fenster und der warme Dielenboden sorgen für eine angenehme, ruhige Atmosphäre inmitten des sonst so lebendigen Kiezes. Alle Räume sind mit den Originaldielen, Parkett oder Fliesen versehen und entfalten so ihren nostalgischen Charme. Eine Treppe deren Lichteinfall durch mundgeblasenes, farbiges Fensterglas harmonisiert wird, führt in die zweite Etage. Das geräumige Vollgeschoss gliedert sich in ein kleines Gästeapartment mit separatem Bad und Kochnische sowie 3 weitere Räume, die zum Teil urige Fachwerkelemente integrieren. Das 2007 umfassend gedämmte und mit Denkmalziegeln restaurierte Dach/ Dachgeschoss kann unter Einhaltung genehmigungspflichtigen Auflagen ausgebaut werden (Pläne liegen vor). Ansonsten bietet diese Räumlichkeit eine optimale Lagermöglichkeit, genauso wie der weitläufige und gepflegte Gewölbekeller im Souterrain. Zurück in der ersten Etage lässt sich der Tag auf der fachmännisch restaurierten Terrasse mit Blick in den Garten entspannt ausklingen. Diese bietet durch ihre Größe von ca. 20qm erheblichen Entfaltungsfreiraum und Platz für zahlreiche Gäste oder Ihre Veranstaltungen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ????????????? ??? ???????

- denkmalgeschütztes Ensemble
- originale Parket- und Fliesenfußböden
- historische Altberliner Flügeltüren
- über 3m Deckenhöhe im Erdgeschoss
- vollständige Sanierung (2000 bis 2007)
inkl. Elektrik, Zu- und Abwasser
- Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung 1996
- Dach mit denkmalgerechten Ziegeln inkl. Dämmung 2007
- abgelaufene Planung für Dachausbau
- Kellerabdichtung inkl. Fußbodensanierung 2006-2007

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ??? ??? ??? ??????????

Geschichte und Infrastruktur in Einem! Die angebotene Immobilie befindet sich in einer historischen Wohngegend des Stadtteiles Berlin-Pankow. Der Bezirk Pankow zählt zu den beliebtesten Bezirken mit größter Zuwachsrate der letzten Jahre. Hier leben Sie in einer gutbürgerlichen Wohngegend im nördlichen Berlin. Ausgedehnte Grünflächen, eine nahezu perfekte Infrastruktur sowie ein großes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten machen die Gegend nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen jeglicher Art sowie Schulen und Kitas befinden sich „fast nebenan“. Es besteht eine äußerst gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ihnen steht der ca. 400 Meter entfernte S/U-Bahnhof Pankow zur Verfügung. Dort verkehren mehrere S Bahn Linien mit direkter Anbindung zum Zentrum und gesamten Stadtbereich sowie die U2, die Sie binnen 12 Minuten zum Alexanderplatz bringt. Auch für Autofahrer liegt die Autobahnanschlussstelle A 114 mit Anschluss zum Berliner Ring mit nur ca. 10 Autominuten entfernt an.

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 22071055C - 13187 Berlin – Pankow**

# ??????????? ????????????

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

Ulf Sobeck

Florastraße 1  ???????? - Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com