

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Lenyugözo városi villa modern bővítménnyel, kiváló helyen Pankowban

VP azonosító: 24071049



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

VÉTELÁR: 1.550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 787 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 24071049                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 228 m²               |
| Teto formája          | Csonka kontyteto         |
| Szobák                | 7                        |
| Hálósobák             | 5                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1937                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.550.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Villa                                                                     |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2003                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 107 m²                                                                |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.08.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 131.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1937                       |

VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Az ingatlan



**Capital**  
HARLES-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

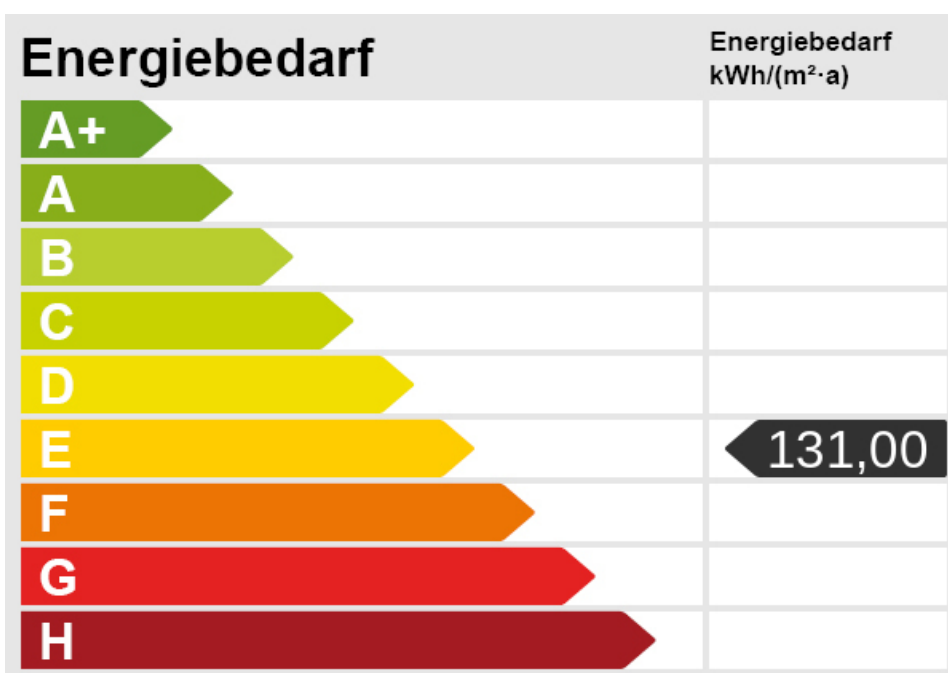
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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



**VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Az első benyomás

Az itt kínált ingatlan Niederschönhausen egyik elkelő lakóövezetében található, Berlin egyik legkeresettebb negyedében. Az NDK egykori kormányzati negyedében a történelem és a modernitás egymás mellett él. A Majakowskiring környékét csendes környezetben fekvő történelmi villák jellemzik. A Niederschönhauseni kastélypark és a lankás Panke folyó a közvetlen közelben található. Ez a teljesen alapincézett villa 1937-ben épült gyártulajdonos rezidenciájaként, körülbelül 787 m<sup>2</sup>-es telken. Körülbelül 136 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely öt tágas szobára oszlik el, és a jelenlegi tulajdonos 2000/2001-ben nagy odafigyeléssel újíttotta fel. A villához közvetlenül kapcsolódó bővítményt 2003-ban építették. Külön bejárattal rendelkezik, nincs pince, és két nagy szobát kínál, körülbelül 92 m<sup>2</sup> lakóterrel. A villába egy masszív lépcső és egy elosztó biztosítja a hozzáférést. Az elosztóból a vendég WC is elérhető. A tágas elosztóból két szobába és a konyhába jutunk. Egy felújított tömörfa lépcső vezet az emeletre, két faajtó mögött pedig a pince és egy kis tárolóhelyiség bejárata található. A nagy szobából díszes dupla ajtók vezetnek az emelet harmadik szobájába. Az emeleten egy folyosóról juthatunk be a fürdőszobába, a további két szobába és egy falépcsőn keresztül a padlásra. Az emeletet egy teljesen fedett erkély teszi teljessé. A padlás átalakításra előkészített, és körülbelül 50 m<sup>2</sup> alapterületével ideális bővítési lehetőséget kínál. A futó pince a folyosón és a gázfűtéses kazánházban kívül további két praktikus tárolóhelyet és egy kisebb elosztót is tartalmaz. Az alagsorból a közvetlenül mellette lévő bővítmény is megközelíthető. A bővítményt a tulajdonos külön lakásaként tervezték, de soha nem lakták folyamatosan, így makulátlan állapotban van. A ház oldalához tartozó télikertből a vendégmosdó és a konyha is megközelíthető, ahonnan a felső emeletre vezető lépcső is levezethető. A földszintet egy kiváló minőségű csempével burkolt nappali teszi teljessé. Innen nyílik a kert és a terasz. A felső emelet, amely tömörfa lépcsőn közelíthető meg, nyitott terü stúdiólakásként lett kialakítva. A fő fürdőszobán kívül egy erkély is tartozik hozzá, ahonnan lenyugodó kilátás nyílik a kertre. A földszint padlófűtéssel és elektromos redonyokkal van felszerelve. A teljesen bekerített ingatlanhoz egy díszes fémkapu tartozik az utca felől, amely biztosítja a hozzáférést. A részben érett fákkal parkosított ingatlanhoz saját kút tartozik a kert öntözésére. A fából készült kerti fészer bőséges tárolóhelyet kínál kerti szerszámok és bútorok számára. Hagyja, hogy magával ragadja ez a kivételes ingatlan, és egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma!

**VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Minden a helyszínról

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

**VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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