

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Lenyugözo városi villa modern bovítménnyel, kiváló helyen Pankowban

VP azonosító: 24071049



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 787 m²

VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Áttekintés

VP azonosító	24071049	Vételár	1.550.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 228 m ²	Ház	Villa
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2003
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 107 m ²
Építés éve	1937	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

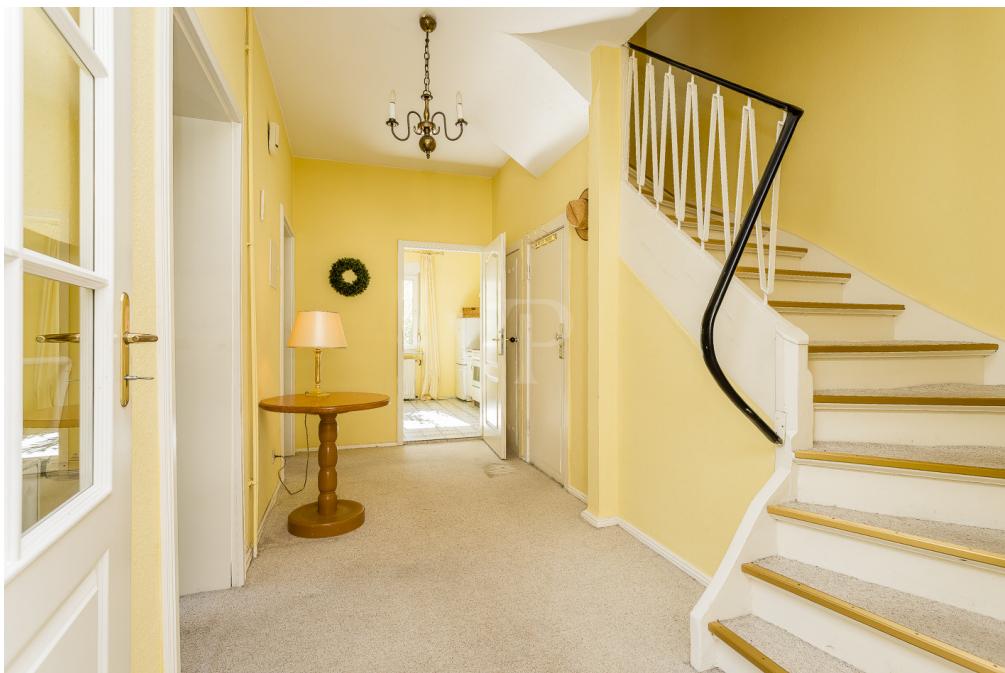
VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	131.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány 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

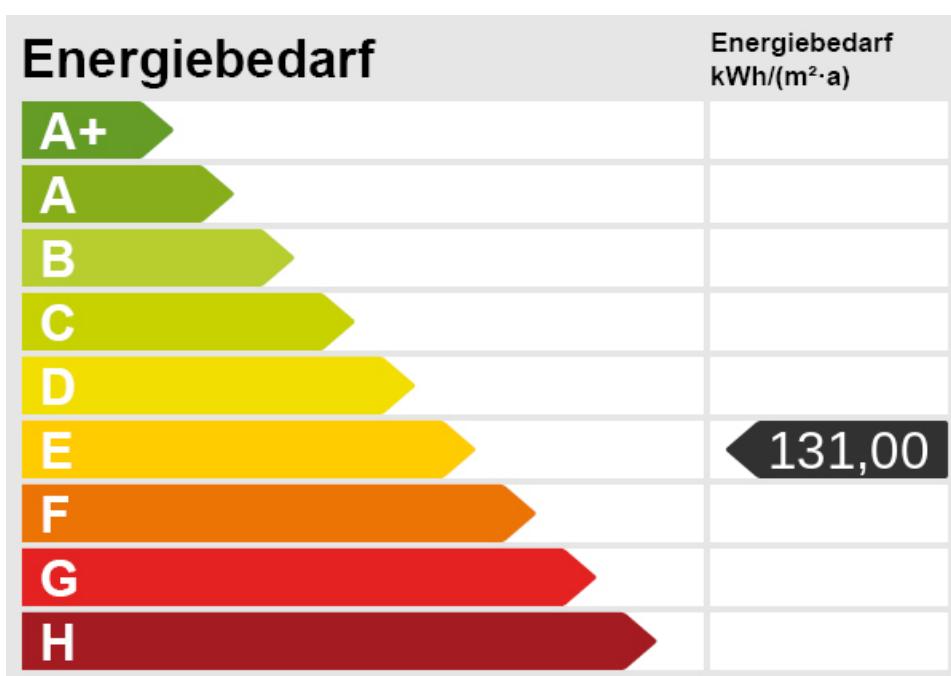


VP azonosító: 24071049 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Az ingatlan

The advertisement features a group of nine professionals from Von Poll Immobilien standing behind a map of Berlin, with the district of Pankow highlighted in brown. To the left, there are two awards: a gold 'Capital MAKER-KOMPASS' plaque for 'Top-Makler Berlin' and a red 'BELLVUE Best Property Agents 2024' plaque. Below the team is a map of Berlin districts, with Pankow marked. Text on the page includes: 'Professionelle Immobilienbewertung kostenfrei und unverbindlich', a list of three bullet points about their services, and a 'Kundenbewertung' rating of 4,9 with five stars.

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 elso benyomás

Az itt kínált ingatlan Niederschönhausen egyik elokelo lakóövezetében található, Berlin egyik legkeresettebb negyedében. Az NDK egykori kormányzati negyedében a történelem és a modernitás egymás mellett él. A Majakowskiring környékét csendes környezetben fekvo történelmi villák jellemzik. A Niederschönhausen kastélypark és a lankás Panke folyó a közvetlen közelben található. Ez a teljesen alápincézett villa 1937-ben épült gyártulajdonos rezidenciájaként, körülbelül 787 m²-es telken. Körülbelül 136 m² lakóteret kínál, amely öt tágas szobára oszlik el, és a jelenlegi tulajdonos 2000/2001-ben nagy odafigyeléssel újította fel. A villához közvetlenül kapcsolódó bovítményt 2003-ban építették. Külön bejárattal rendelkezik, nincs pince, és két nagy szobát kínál, körülbelül 92 m² lakótérrel. A villába egy masszív lépcso és egy eloszoba biztosítja a hozzáférést. Az eloszobából a vendég WC is elérhető. A tágas eloszobából két szobába és a konyhába jutunk. Egy felújított tömörfa lépcso vezet az emeletre, két faajtó mögött pedig a pince és egy kis tárolóhelyiségek bejárata található. A nagy szobából díszes dupla ajtók vezetnek az emelet harmadik szobájába. Az emeleten egy folyosóról juthatunk be a fürdoszobába, a további két szobába és egy falépcson keresztül a padlásra. Az emeletet egy teljesen fedett erkély teszi teljessé. A padlás átalakításra elokészített, és körülbelül 50 m² alapterületével ideális bovítményt kínál. A futött pince a folyosón és a gázfutéses kazánházban kívül további két praktikus tárolóhelyet és egy kisebb eloszobát is tartalmaz. Az alagsorból a közvetlenül mellette lévő bovítmény is megközelíthető. A bovítményt a tulajdonos külön lakásaként tervezte, de soha nem lakták folyamatosan, így makulátlan állapotban van. A ház oldalához tartozó télikertbol a vendégmosdó és a konyha is megközelíthető, ahonnan a felső emeletre vezető lépcso is levezethető. A földszintet egy kiváló minőségű csempével burkolt nappali teszi teljessé. Innen nyílik a kert és a terasz. A felső emelet, amely tömörfa lépcson közelíthető meg, nyitott területtel, stúdiókásként lett kialakítva. A felső emeleten egy erkély is tartozik hozzá, ahonnan lenyugöző kilátás nyílik a kertre. A földszint padlófutéssel és elektromos redőnyökkel 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 boséges tárolóhelyet kínál kerti szerszámok és bútorok számára. Hagya, hogy magával ragadja ez a kivételes ingatlan, és egyeztessen idopontot 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 helyszínrol

Pankow ist ein Stadtteil mit viel Grün. Villenbebauung und Einfamilienhäuser neben vereinzelten 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. Straßenbahlinie (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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 131.00 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com