

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Stílusosan felújított villa parkban - költözz be és érezd otthon magad!

VP azonosító: 25071005



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.361 m²

VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

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

VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Áttekintés

VP azonosító	25071005
Hasznos lakótér	ca. 225 m²
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1928
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.300.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.12.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	118.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1928

VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Az első benyomás

Történelmi Pankow Villa modern kényelemmel és parkosított kerttel. Ez a bájos szépség, egy klasszikus Pankow villa jellegzetes építészeti stílusban, az időtlen eleganciát és a történelmi bájt ötvözi, körülbelül 225 m² lakótérrel. Hét tágas szoba, egy nagy elosztó, egy hangulatos konyha, három fürdőszoba és egy vendég WC kínál kényelmes otthoni történelmi hangulattal. A korábban nagykövetségi rezidenciaként használt villát több fázisban gondosan felújították és átalakították. A legutóbbi, 2018-as modernizációs fázis során a fürdőszobákat és a nappalikat modern színvonalra hozták, tiszteletben tartva a történelmi jellegzetességeket. Tágasság és elegancia minden szinten. A praktikus elosztóban keresztül belépve a földszinten egy nagyméretű, impozáns elosztó fogadja, amely összeköti az ezen a szinten található összes szobát. Jobbra egy tágas konyha található időtlenül elegáns és nagyon nagyméretű beépített konyhával. Egy történelmi tolóajtó nyílik a lenyugózó nappaliba. Ez egy étkező van osztva egy kis kiugró ablakkal és egy üloszlokkal, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a lenyugózó kertre a panorámaablakon keresztül. A 2018-ban újonnan épült terasz pihentető órákra csábít családjával és barátjaival – ideális hely a kikapcsolódásra. Egy stílusos üvegajtó vezet vissza a folyosóra. Egy praktikus vendég-WC teszi teljessé ezt a szintet, és hangsúlyozza a jól megtervezett alaprajzot. Sokoldalú felhasználási lehetőségek az emeleten: Elegáns falépcsőn keresztül lehet feljutni az emeletre. Három tágas, rugalmasan használható szoba kínál helyet az egész család számára. Egy másik kisebb szoba dolgozószobaként vagy vendégszobaként is használható. A szint további fénypontja egy stílusosan kialakított fürdőszoba zuhanykabinnal és nagyméretű dupla mosdóval. Az átalakított tetőtérben két nagy szoba kapott helyet. Itt egy modern, kádás fürdőszoba is található. Hely a hobbi és a szabadidő eltöltésére: Az ingatlanhoz egy teljes pince tartozik, több mint 100 m² hasznos alapterülettel, amely bőséges helyet biztosít az Ön egyéni igényeinek kielégítésére. Itt három nagy pincehelyiség található, köztük egy háztartási helyiség és egy mosógépcsatlakozóval ellátott mosókonyha. Egy nagy, többcélú helyiség sport- vagy fitneszrészlegként is használható. A szomszédos zuhanyzó tökéletesen kiegészíti ezt. A modern, 2015-ben telepített gázkondenzációs kazán kellemes meleget biztosít az egész házban. Parkosított terület változatos lehetőségekkel: Pankow-i egyedülálló elhelyezkedése mellett ez a több mint 1300 m²-es ingatlan sokkal többet kínál. A tájépítészeti cég által tervezett kert lehetővé teszi, hogy elfelejtse a mindennapi élet stresszét és a nyüzsgő várost. A togói nagykövetség szomszédos parkosított területe akadálytalan kilátást biztosít a környező zöld növényzetre. A szomszédos épületek lehetővé teszik az ingatlan hátsó részének további fejlesztését, így további felhasználási lehetőségeket nyitnak meg. Például egy régi kocsiszín stúdióként vagy vendégházként is használható. Az Ön álma a történelmi eleganciáról és a modern

lakhatási kényelemről: Ez a kivételes villa a stílusos hangulatot ötvözi a legmagasabb szintű lakhatási kényelemmel, és egyedülálló lehetőséget kínál a keresett Pankow negyedben. Hagyja, hogy ez a gyöngyszem meggyozze Önt, és egyeztessen időpontot még ma megtekintésre – várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25071005 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com