

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Villa elegantemente ristrutturata in un parco: trasferisciti e sentiti come a casa!

Codice oggetto: 25071005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.361 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25071005                             |
| Superficie netta    | ca. 225 m²                           |
| Tipologia tetto     | mansarda                             |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1928                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.300.000 EUR                                                                   |
| Casa                               | Villa                                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 118.10 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.12.2027    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1928                                |

Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Una prima impressione

Villa storica di Pankow con comfort moderni e giardino simile a un parco. Questa affascinante bellezza, una classica villa di Pankow in uno stile architettonico distintivo, combina eleganza senza tempo e fascino storico su circa 225 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Sette spaziose stanze, un ampio ingresso, un'accogliente cucina, tre bagni e un bagno per gli ospiti offrono una casa confortevole dal fascino storico. Un tempo utilizzata come residenza dell'ambasciata, la villa è stata amorevolmente ristrutturata e ristrutturata in diverse fasi. Durante l'ultima fase di ammodernamento, nel 2018, i bagni e le zone giorno sono stati adeguati agli standard moderni, pur rispettando le caratteristiche storiche. Spaziosità ed eleganza a tutti i livelli. Entrando attraverso il pratico vestibolo, si viene accolti al piano terra da un ampio e imponente ingresso che collega tutte le stanze di questo livello. Sulla destra si trova una spaziosa cucina con una cucina componibile dall'eleganza senza tempo e dalle dimensioni molto generose. Una storica porta scorrevole si apre sull'imponente zona giorno. Questa è suddivisa in una zona pranzo con una piccola finestra a bovindo e una zona salotto con una splendida vista attraverso la finestra panoramica sullo splendido parco. La terrazza, di nuova costruzione nel 2018, invita a trascorrere ore di relax con la famiglia e gli amici: un luogo ideale per rilassarsi. Un'elegante porta con pannello in vetro conduce al corridoio. Un pratico bagno per gli ospiti completa questo piano e sottolinea la planimetria ben progettata. Versatilità d'uso al piano superiore: un'elegante scala in legno conduce al piano superiore. Tre ampie stanze, utilizzabili in modo flessibile, offrono spazio per tutta la famiglia. Un'altra stanza più piccola può essere utilizzata come studio o camera per gli ospiti. Un bagno dal design elegante con cabina doccia e ampio doppio lavabo è un altro punto forte di questo piano. La mansarda ristrutturata ospita due ampie stanze. Qui è disponibile anche un moderno bagno con vasca. Spazio per hobby e tempo libero: la proprietà dispone di un seminterrato completo con oltre 100 m<sup>2</sup> di superficie utilizzabile, che offre ampio spazio per le vostre esigenze individuali. Qui troverete tre ampie stanze seminterrate, tra cui un ripostiglio e una lavanderia con attacco per la lavatrice. Un'ampia sala multiuso può essere utilizzata come area sportiva o fitness. Il bagno adiacente è un complemento perfetto. La moderna caldaia a gas a condensazione (installata nel 2015) garantisce un calore confortevole in tutta la casa. Un parco con molteplici potenzialità: oltre alla sua posizione unica a Pankow, questa proprietà di oltre 1300 m<sup>2</sup> ha molto di più da offrire. Il giardino, progettato da uno studio di architettura paesaggistica, permette di dimenticare lo stress della vita quotidiana e il caos cittadino. L'adiacente parco dell'ambasciata del Togo garantisce una vista libera sul verde circostante. Gli edifici adiacenti consentono un ulteriore sviluppo sul retro della proprietà, aprendo così ulteriori potenziali utilizzi. Ad esempio, un'antica rimessa per carrozze potrebbe essere incorporata per essere

utilizzata come studio o come dependance. Il tuo sogno di eleganza storica e comfort abitativo moderno: questa villa eccezionale combina un ambiente elegante con il massimo comfort abitativo e offre un'opportunità unica nel ricercato quartiere di Pankow. Lasciati convincere da questo gioiello e fissa oggi stesso un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di sentirti!

Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25071005 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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