

Berlin - Pankow - Niederschönhausen

# Exklusive Bauhaus-Villa mit großem Garten und 5 Zimmern

*Codice oggetto: 26071035*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226,78 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 751 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

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

**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26071035                  |
| Superficie netta    | ca. 226,78 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2011                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.750.000 EUR                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | The buyer's commission is 3.57% (including VAT) of the notarized purchase price |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                                     |

**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.02.2027  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 38.33 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                                |



**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà





Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## La proprietà





Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà





**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 - Prenzlauer Berg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | T: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)



Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 10/2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstrasse 6a  
von Poll Immobilien  
Pankow  
030 2551 1 600-8440 0 022 750 000 00 022

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

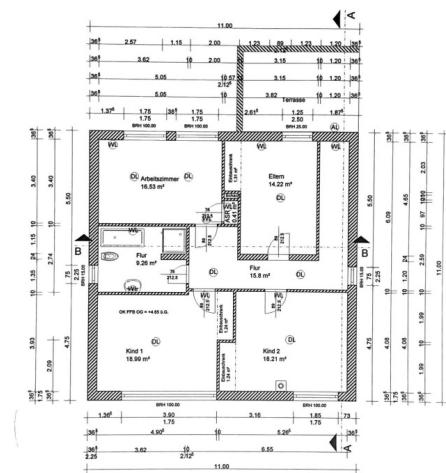
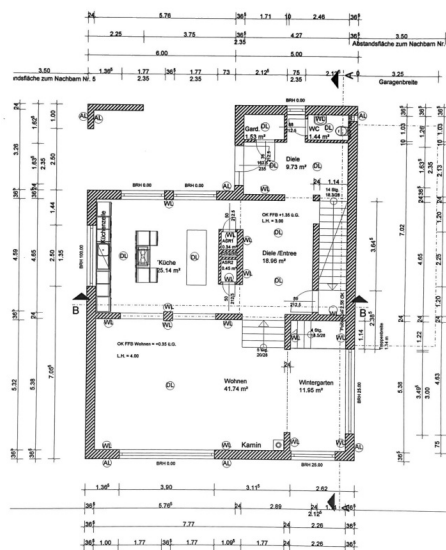
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

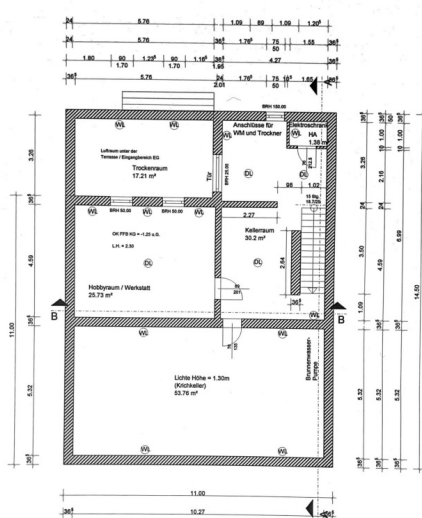
Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Dieses exklusive Einfamilienhaus im Stil der Bauhausarchitektur wurde im Jahr 2011 auf einem ca. 751 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet mit ca. 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlicher Nutzfläche ein großzügiges Raumangebot für gehobene Wohnansprüche. Die Stadtvilla präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verbindet moderne Architektur, klare Linienführung und hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt mit hellen Bodenfliesen, moderner Treppe und offener Raumwirkung ein repräsentatives Wohngefühl. Der Grundriss ist familienfreundlich gestaltet und bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Der offen gestaltete Küchen- und Essbereich bildet einen zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Die hochwertige Einbauküche mit weißen Fronten, großzügiger Kochinsel und direkter Anbindung an den Essbereich überzeugt durch Funktionalität und modernes Design. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während der angrenzende Essbereich direkten Zugang zur vorderen Terrasse bietet.

Der zum Garten hin angepasste Wohnbereich besticht durch breite Fensterfronten, bodentiefe Fenster und einen warmen Echtholzparkettboden. Der Blick in den Garten und die direkte Verbindung zum Außenbereich schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume. Die Zimmer sind hell, gut geschnitten und ebenfalls mit Parkett ausgestattet. Ein Oberlicht sorgt zusätzlich für angenehmes Tageslicht und unterstreicht die offene Raumwirkung. Das Badezimmer im Obergeschoss ist hochwertig ausgestattet und verfügt über Dusche, Badewanne, großzügige Fliesenformate sowie Tageslicht.

Ein besonderer Vorteil ist die Vollunterkellerung der Immobilie. Im Untergeschoss stehen zwei große Räume zur Verfügung, die vielseitig als Hobbybereich, Fitnessraum, Lagerfläche oder Hauswirtschaftsbereich genutzt werden können. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein zweites Badezimmer mit Dusche.

Auch technisch überzeugt das Haus mit massiver Bauweise, dreifach isoliertverglasten Fenstern, Gas-Brennwerttechnik sowie Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss runden den zeitgemäßen Wohnkomfort ab.

Der großzügige Garten mit weitläufiger Rasenfläche, gewachsenem Baumbestand, Terrassen, historisch gepflasterten Wegen und stilvollem Brunnen bietet viel Raum für Erholung, Familienleben und individuelle Gestaltungsideen. Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet eine komfortable Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug mit direktem Zugang in das Haus. Ein restaurierter alter Bauwagen lässt Kinderherzen höher schlagen oder bietet ideale Voraussetzungen für ein kleines Tiny- House.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als hochwertige, moderne und familienfreundliche Immobilie mit großzügigem Raumangebot, gepflegtem Grundstück und attraktiver Ausstattung.



**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- massive Bauhaus - Villa
- zwei Vollgeschosse + Keller
- familienfreundliche Raumaufteilung 4 große Schlafzimmer im Obergeschoss
- großzügiger Eingangsbereich
- offener Küchen- und Essbereich
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Große Fensterflächen und bodentiefe Fenster
- Kaminvorbereitung
- Terrasse mit direktem Zugang vom Essbereich sowie zwei weitere Terrassen im Garten
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne
- zusätzliches Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss
- hochwertig nutzbarer Kellerbereich mit Duschbad
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- dreifach isolierverglaste Fenster
- gepflegter Garten mit Terrasse
- stilvoller Brunnen im Garten
- Tiny House im Garten
- Garage vorhanden
- sehr gute Anbindung an den ÖPNV

**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Das Stadthaus liegt in Niederschönhausen, einer der begehrtesten und idyllischsten Gegenden im Berliner Bezirk Pankow. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und Naturverbundenheit. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich das "grüne Band Berlins", der Wilhelmsruher See mit dem Übergang in die Schönholzer Heide, die zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch charmante Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und komfortabel in alle wichtigen Bereiche Berlins gelangen. Die Buslinie 155 bringt Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Wilhelmsruh, wo die Linien S25 und S8 eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum und darüber hinaus bieten. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 50 und M1 für eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie wichtiger Verkehrsknotenpunkte. Der nahegelegene EDEKA-Markt, ein Netto-Markt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs ermöglichen es Ihnen, Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Diese Lage vereint auf harmonische Weise die Ruhe und Gelassenheit der Natur mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Die reizvolle Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**Codice oggetto: 26071035 - 13156 Berlin - Pankow - Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

**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: 26071035 - 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)**