

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Magnifico edificio antico con soffitti in stucco, loggia e fascino storico

**Codice oggetto: 25071063**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

Codice oggetto: 25071063 - 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: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071063	Prezzo d'acquisto	999.000 EUR
Superficie netta	ca. 186 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	147.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

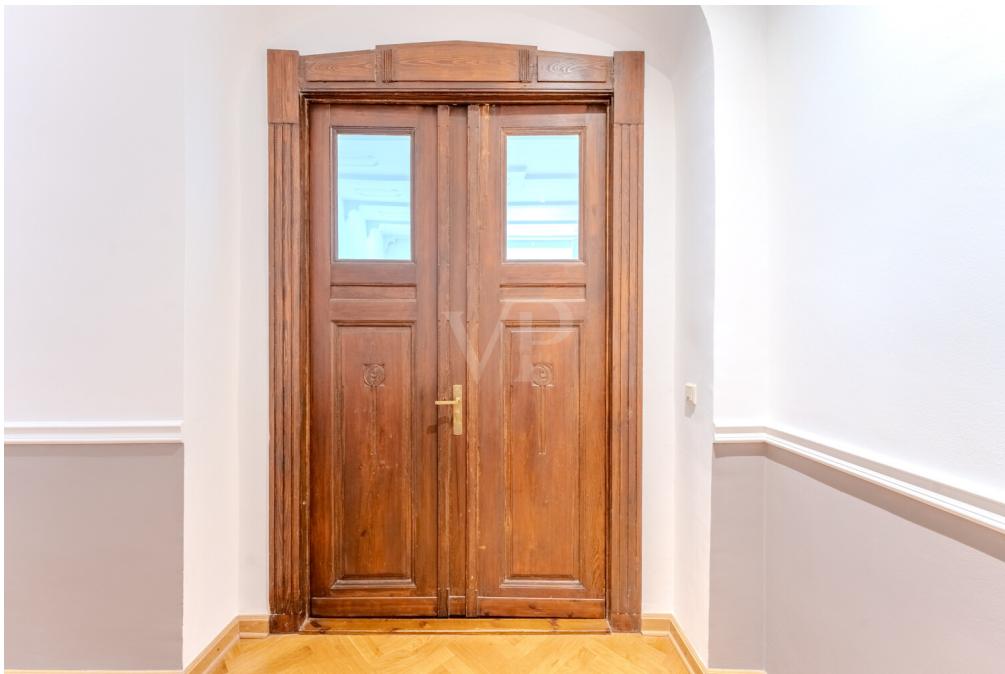
Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



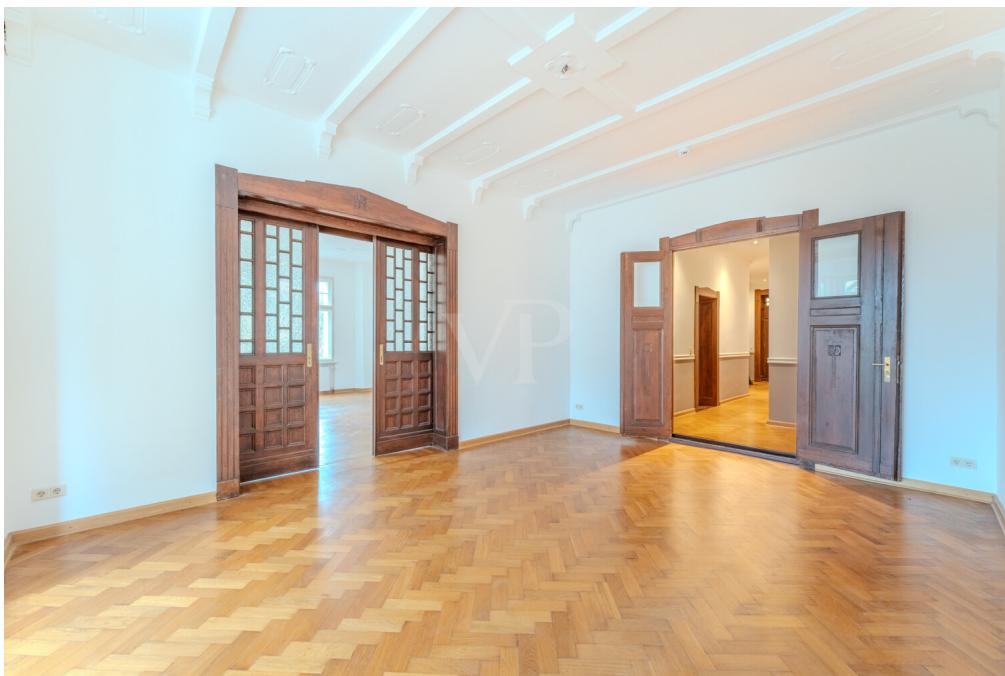
Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Planimetrie



**Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Una prima impressione

Magnifico edificio d'epoca con soffitti in stucco, loggia e fascino storico. Questo imponente appartamento si trova in un edificio Gründerzeit ben curato e tutelato, costruito nel 1900, che ha mantenuto fino ad oggi il suo carattere signorile. L'edificio si distingue per la sua spettacolare facciata e il suo aspetto imponente. Anche l'ingresso, con le sue decorazioni artistiche in stucco e l'imponente altezza del soffitto, trasmette una sorprendente sensazione di spazio. Con un'ampia superficie abitabile di circa 186 m<sup>2</sup> e un totale di cinque stanze, questo è un vero gioiello di proprietà d'epoca. La disposizione è classica ma flessibile: un corridoio centrale offre un facile accesso a tre ampie stanze, che possono essere utilizzate in vari modi come camere da letto, uffici, camere per gli ospiti o camerette. Una stanza dispone anche di una loggia. L'ampio soggiorno è accessibile tramite una porta scorrevole storica attraverso l'adiacente sala con bovindo, perfetta come sala da pranzo. La zona giorno centrale colpisce per l'abbondanza di luce naturale e il classico pavimento in parquet a spina di pesce. Un moderno bagno con luce naturale, vasca e doccia, un WC separato per gli ospiti e un ulteriore ripostiglio completano la zona giorno. L'appartamento vanta caratteristiche di pregio: una porta scorrevole storica, accuratamente conservata e restaurata, finestre a battente in perfette condizioni, pavimenti in parquet e soffitti alti contribuiscono al fascino unico di questa proprietà d'epoca. Ampie finestre inondano la zona giorno di luce naturale e offrono diverse viste sul quartiere circostante. Le elaborate decorazioni in stucco sui soffitti sono state conservate durante i lavori di ristrutturazione del 1997/1998. Nel 2011, l'impianto di riscaldamento a gas è stato aggiornato secondo gli standard moderni, offrendovi un riscaldamento centralizzato all'avanguardia. Questo eccezionale appartamento combina un'eleganza senza tempo con il comfort contemporaneo, offrendovi una casa davvero eccezionale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di organizzare una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Dettagli dei servizi

- gebaut 1900 Gründerzeithaus
- herrschaftlicher Altbau
- spektakuläre Fassadengestaltung
- Stuckverzierungen an den Decken, historische Schiebetür
- Loggia
- ca. 186m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Personenaufzug
- Sanierung 1997/1998, Gasheizung 2011

**Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Tutto sulla posizione

Niederschönhausen gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie der Brosepark, die Schönholzer Heide, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Barockschloss Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. 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. Mit der Straßenbahnlinie M 1 und der Buslinie 250 haben Sie eine direkte Anbindung zum S- und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. Der 150iger Bus bringt Sie über den S-Bahnhof Schönholz direkt zum U-Bahnhof Osloer Straße oder zum S-Bahnhof Berlin-Buch. Über die S-Bahn erschlossen werden 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 City West. Kindergärten und Schulen, kleine Einkaufszentren in der unmittelbaren Umgebung und das Kino Blauer Stern machen den familienfreundlichen Bezirk im Berliner Norden lebens- und liebenswert. Die Dietzgenstraße ist eine der wichtigsten Straßen im Ortsteil Niederschönhausen, mit vielen Altbauten und historischen Wohnhäusern.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an städtische Infrastruktur; sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und bietet ein ausgewogenes Wohnumfeld.

**Codice oggetto: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 147.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25071063 - 13156 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Partner di contatto

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

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

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

---

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