

Berlin - Pankow – Niederschönhausen

# Charmante 30er-Jahre Villa mit parkähnlichem Garten, Einliegerwohnung und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 24071007



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

**KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.303 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24071007
Wohnfläche	ca. 221 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1930

Kaufpreis	1.595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES THE WORLD

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



Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen und darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

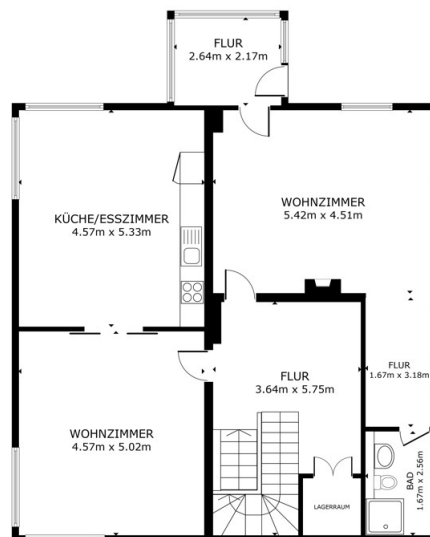
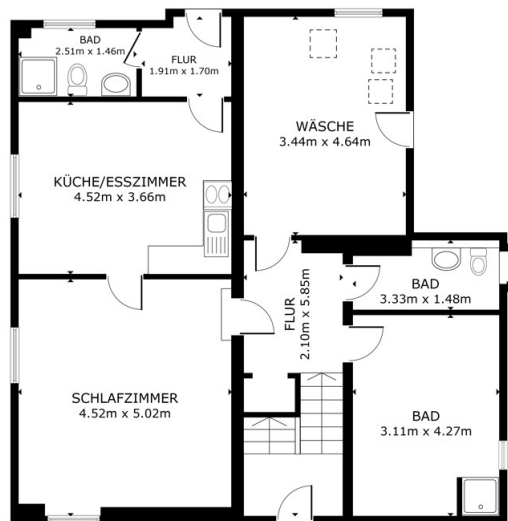
**030 - 20 14 37 10**

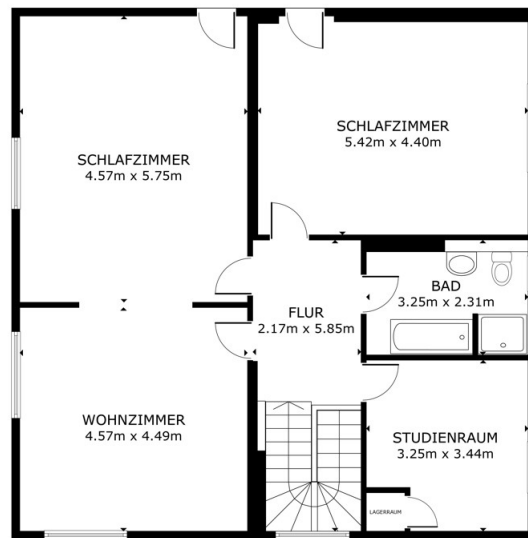


Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese einmalige Immobilie aus den 1930iger Jahren bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup>, sondern auch die Möglichkeit zur Realteilung, so dass der hintere Grundstücksteil zusätzlich bebaut werden kann. Das parkähnliche Grundstück erstreckt sich über beeindruckende ca. 1.303 m<sup>2</sup>. Die rückseitige Rasenfläche mit wundervoll angelegtem Garten, zugänglich über die Veranda im Erdgeschoss, lädt zur individuellen Erholung ein und bietet ausreichend Platz für Ihre Freizeitaktivitäten. Dieses herrschaftliche, voll unterkellerte Einfamilienhaus mit Villencharakter beeindruckt durch seinen typischen 30iger Jahre Charme. Es verfügt über Parkett- und Dielenböden, sowie einen Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre in den kühleren Jahreszeiten sorgt. Über ein großzügiges Entree mit zentralem Treppenhaus erreichen Sie alle Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohnbereich mit einer historischen Schiebetür im Übergang zum großzügigen Esszimmer mit offener Küchenzeile, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein weitere Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum Wintergarten mit einem kleinen Gäste - WC runden das Raumangebot ab. Von der Veranda gelangen Sie direkt in den wunderschönen Garten. Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer, zwei weitere Wohnräume und ein Badezimmer. Der Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch von den Wohnräumen begehbar und bietet einen herrlichen Blick auf das Grundstück. Das unausgebaute Dachgeschoss stellt eine Wohnflächenreserve dar und kann nach Ihren Wünschen gestaltet und genutzt werden. Der Keller des Hauses bietet mit einer Stehhöhe von ca. 2,30 m reichlich Platz. Die Raumaufteilung im Souterrain umfasst eine komplette Einliegerwohnung, ein Flur, eine Waschküche mit einem Kellerraum, eine Sauna mit Dusche und ein zusätzliches WC. Die Einliegerwohnung besteht aus einem Badezimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem Schlaf-/Wohnbereich. Im Jahr 1998 wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt, darunter die Modernisierung der Souterrainwohnung, die Öffnung des Treppenbereichs und der Einbau einer Sauna im Souterrain. Diese charmante Immobilie bietet derzeit sechs Wohnräume mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Sie besticht durch ihre großzügige Aufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst den Charme und die Möglichkeiten, die dieses einzigartige Anwesen bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ausstattung und Details

- teilbares, großes parkähnliches Grundstück
- historischen Haus mit Villencharakter
- Kaminzimmer mit kleiner Veranda und Gartenzugang
- Parkett- und Dielenfußböden, Klinkerelemente. Schiebtür im Wohnzimmer
- komplette Sanierung 1998 inkl. Ausbau Souterrain zur Einliegerwohnung
- ausbaufähiges Dachgeschoss



**Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten Viertel der Hauptstadt, eingebettet in eine ruhige, baumreiche Straße. Die Gegend zeichnet sich durch eine friedliche Atmosphäre aus, die von den umliegenden Grünflächen und Parks verstärkt wird. Nur wenige Schritte entfernt bietet ein kleiner, aber einladender Park eine grüne Oase, ideal für entspannte Spaziergänge oder eine kurze Auszeit im Freien. In unmittelbarer Nähe findet man eine Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter ein gemütlicher Bäcker, eine Apotheke sowie ein kleiner Supermarkt, der für die bequeme Erledigung der Einkäufe sorgt. Diese Einrichtungen tragen zur bequemen Lebensqualität in diesem Stadtteil bei und sind leicht zu Fuß erreichbar, was die Notwendigkeit langer Wege verringert. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist vorbildlich. Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch vor der Haustür, von wo aus regelmäßige Verbindungen in die weiteren Teile der Stadt gewährleisten, dass man das pulsierende Stadtzentrum Berlins und andere Bezirke ohne großen Aufwand erreichen kann. Die Nähe zu einer der Hauptverkehrsadern ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Trotz der guten Verkehrsanbindung bleibt die Lärmbelästigung erstaunlich gering, was den Standort zu einem idealen Rückzugsort vom städtischen Trubel macht. Die durchdachte Infrastruktur und die harmonische Einbettung in die natürliche Umgebung bieten einen seltenen Mix aus Komfort und Ruhe, der in einer Großstadt wie Berlin besonders geschätzt wird.

Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 268.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.



Objektnummer: 24071007 - 13158 Berlin - Pankow – Niederschönhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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