Berlin – Pankow

Repräsentative Altbauvilla mit Garten, Kamin und Entwicklungspotenzial in Premiumlage

Objektnummer: 26071021



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171.91 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 509 m²

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

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

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Auf einen Blick

Objektnummer	26071021
Wohnfläche	ca. 171.91 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	248.38 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

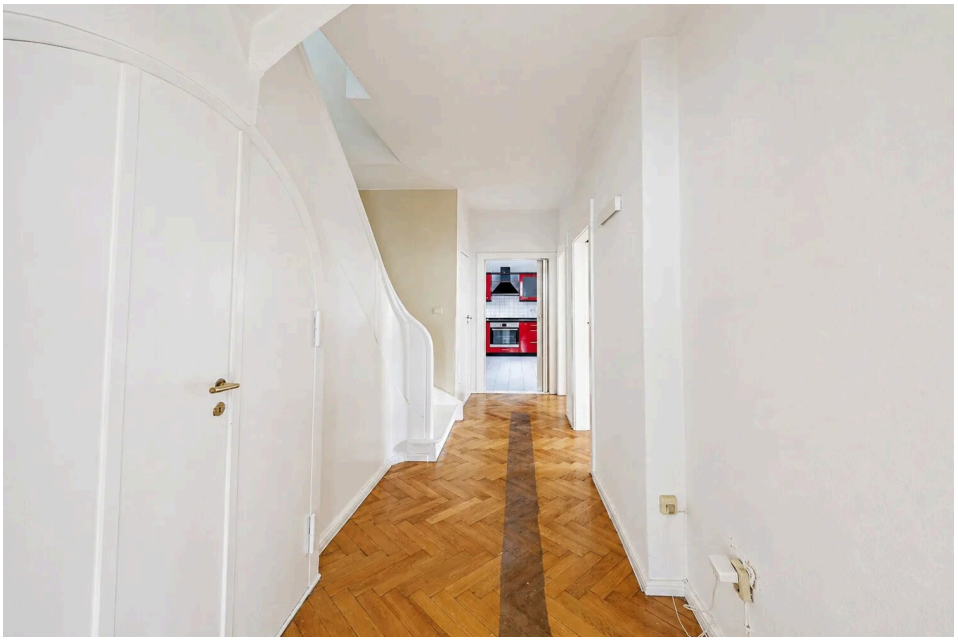
Die Immobilie





Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie

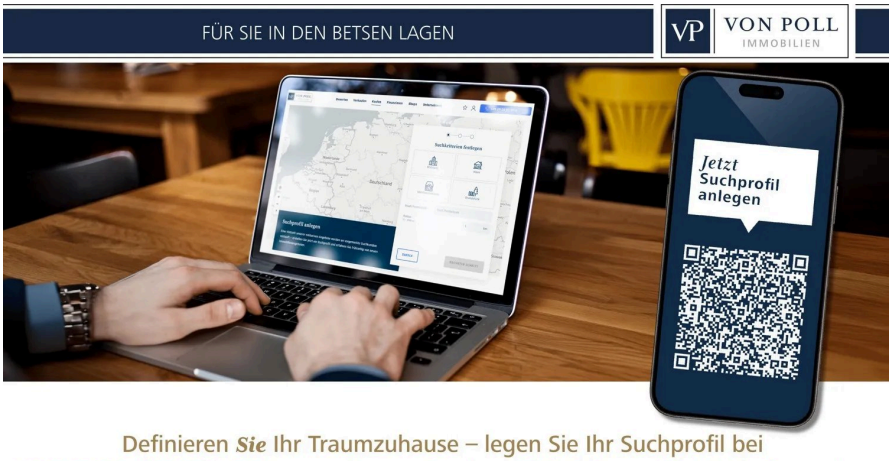




Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Definieren *Sie* Ihr Traumzuhause – 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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52| 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/berlin-pankow

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie





Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Die Immobilie



Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Ein erster Eindruck

Diese großzügige historische Villa aus dem Jahr 1934 befindet sich auf einem ca. 509 m² großen Grundstück in begehrter Premiumlage und bietet eine Wohnfläche von ca. 172 m². Das in massiver Bauweise errichtete Haus überzeugt durch seinen gepflegten Altbaucharme, eine repräsentative Architektur und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit insgesamt sechs Zimmern eignet sich die Stadtvilla hervorragend für Familien oder anspruchsvolle Paare, die großzügiges Wohnen mit flexibler Raumaufteilung verbinden möchten. Bereits im Erdgeschoss zeigt sich der besondere Charakter des Hauses: Das herrschaftliche Wohnzimmer beeindruckt durch seine großzügigen Fensterflächen, einen Kamin, hochwertiges Parkett sowie einen separaten Essbereich. Ein stilvoller Kronleuchter unterstreicht die besondere Atmosphäre und verleiht dem Raum eine repräsentative Wirkung.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist der massive Wintergarten, der den Wohnbereich auf angenehme Weise erweitert. Durch seine geschützte Lage und die großen Fensterflächen entsteht hier ein heller, vielseitig nutzbarer Raum - ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich, Lesezimmer oder ruhiger Rückzugsort.

Die separate Küche verfügt über eine Küchenzeile mit großzügige Arbeitsflächen und gute Stellmöglichkeiten.
Zahlreiche Fensterflächen und helle Räume sorgen insgesamt für eine freundliche Wohnsituation und schaffen in allen Geschossen ein angenehmes Raumgefühl.

Das Obergeschoss beherbergt die privaten Wohnräume. Die Schlafzimmer sind geräumig geschnitten, verfügen über große Fenster, gepflegte Holzböden und bieten einen schönen Ausblick in das grüne Wohnumfeld. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet und ermöglicht eine komfortable Nutzung im Alltag.

Das Souterrain bietet ein außergewöhnlich großes Zimmer mit hellem Holzboden und mehreren Fensterflächen. Dieser Bereich lässt sich perspektivisch vielseitig nutzen, beispielsweise als Hobbyraum, Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen gefliesten Waschraum mit Toilette und funktionalem Waschbecken.

Ein weiteres Potenzial bietet das ausbaubare Dachgeschoss. Der offen gestaltete Dachboden mit charakteristischen Holzbalken eröffnet zusätzliche Nutzfläche und kann, vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung, gegebenenfalls zu weiterer Wohnfläche ausgebaut werden. Damit bietet das Haus auch langfristig attraktive

Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt durch einen schön angelegten Garten mit gepflegter Rasenfläche, einem kleinen Holzschuppen, dekorativen Einfriedungen sowie gepflasterten Flächen entlang des Hauses. Die klassische Fassade mit gelbem Putz und Klinkersockel fügt sich harmonisch in das stilvolle Umfeld ein und unterstreicht den repräsentativen Charakter der Immobilie.

Insgesamt bietet diese Villa eine seltene Gelegenheit, großzügigen Wohnraum mit Altbaucharme, solider Bausubstanz und vielseitigem Potenzial in einer der gefragtesten Lagen zu erwerben. Wer eine Immobilie mit Charakter, Entwicklungsmöglichkeiten und besonderer Wohnatmosphäre sucht, findet hier ideale Voraussetzungen.

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Ausstattung und Details

- 30iger Jahre Stadtvilla in massiver Bauweise
- repräsentativer Wohnbereich mit Kamin
- beheizter Wohn-Wintergarten
- hochwertiges Parkett
- originale Holztreppe in das Obergeschoss
- großzügiges Souterrain
- ausbaubares Dachgeschoss
- gepflegter Garten
- begehrte Premiumlage
- vollständiger Anschluss der Regenwasserableitung des Hauses an das Abwassersystem (2019)
- großes Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Alles zum Standort

Pankow ist ein Stadtteil mit viel Grün. Villenbebauung und Einfamilienhäuser neben vereinzelten Mehrfamilienhäusern sind charakteristisch. Der Bezirk zählt zu den gutbürgerlichen Wohngebieten im nördlichen Berlin.

Die Stadtvilla befindet sich im charmanten Stadtteil Pankow in einer der begehrtesten Wohngegend in ruhiger und grünen Umgebung eingebettet zwischen dem Bürgerpark Pankow, der Schönholzer Heide und dem Schlosspark. Bis 1960 wohnten die Mitglieder der DDR-Regierung in Niederschönhausen. Sie bewohnten damals das sogenannte „Städtchen“, ein Gebiet um den Majakowskiring.

In der Umgebung gibt es insbesondere mit dem Rathaus Center Pankow eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Für Familien mit Kindern sind mehrere Schulen und Kindergärten in der Nachbarschaft vorhanden. Auch kulturelle Einrichtungen wie ein Kino, Kleinbühnen und Museen sind in Pankow gut vertreten.

Die Leute hier schätzen die etablierte und urbane Lebensqualität - in der Nähe zum Berliner Zentrum und mit bester Infrastruktur und Anbindung an Bus und S-Bahn.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, da sowohl Bus (150, 250, 255) als auch Straßenbahnhaltestellen (M1, 50) in unmittelbarer Nähe liegen. Die nächstgelegenen S- und U-Bahn-Stationen Pankow (S2, S8, S26,U2) oder der S-Bahnhof Wollankstraße (S1,S25 und S85) sind in wenigen Minuten gut erreichbar, von wo aus man schnell in das Berliner Stadtzentrum gelangt.

.

Objektnummer: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Sonstige Angaben

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: 26071021 - 13187 Berlin – Pankow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com