Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Luxuriöse Stadtvilla zwischen Schlosspark und Schönholzer Heide

Objektnummer: 2607 [illegible] 70



KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 890 m²



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

Objek[illegible]mmer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschö[illegible]hausen

Auf einen Blick

Objektnummer	260710[illegible]
Wohnfläche	ca. 273 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2004

Kaufpreis	1.790.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

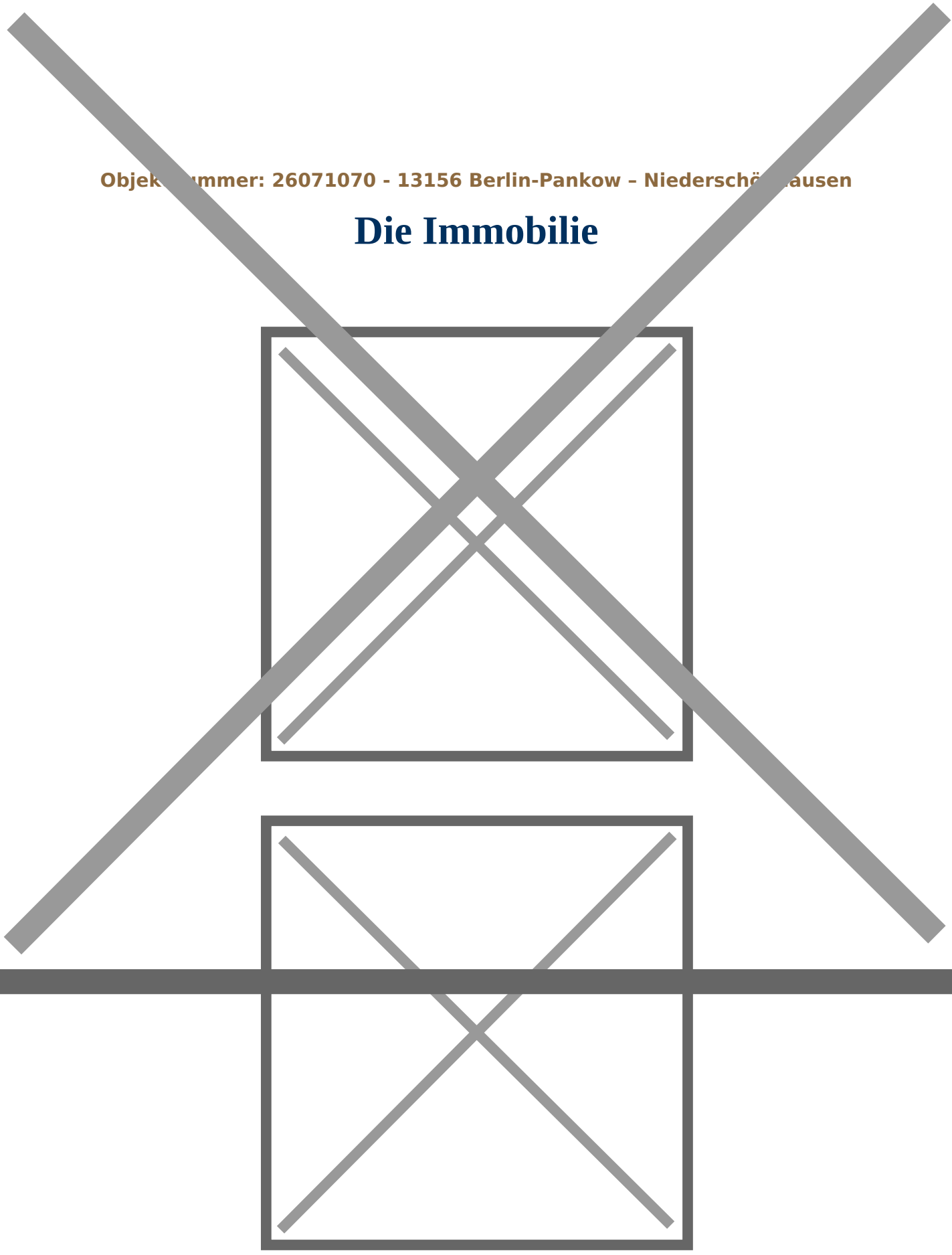
Objek[illegible]mmer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschö[illegible]hausen

[illegible]uf einen Blick: Energiedate[illegible]

Heizungsart	Zentra[illegible]ung	Energieaus[illegible]s	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Enden[illegible]ebedarf	33.59 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2036	En[illegible]- [illegible]enzklasse	A
		[illegible]aujahr laut Energieausweis	2004

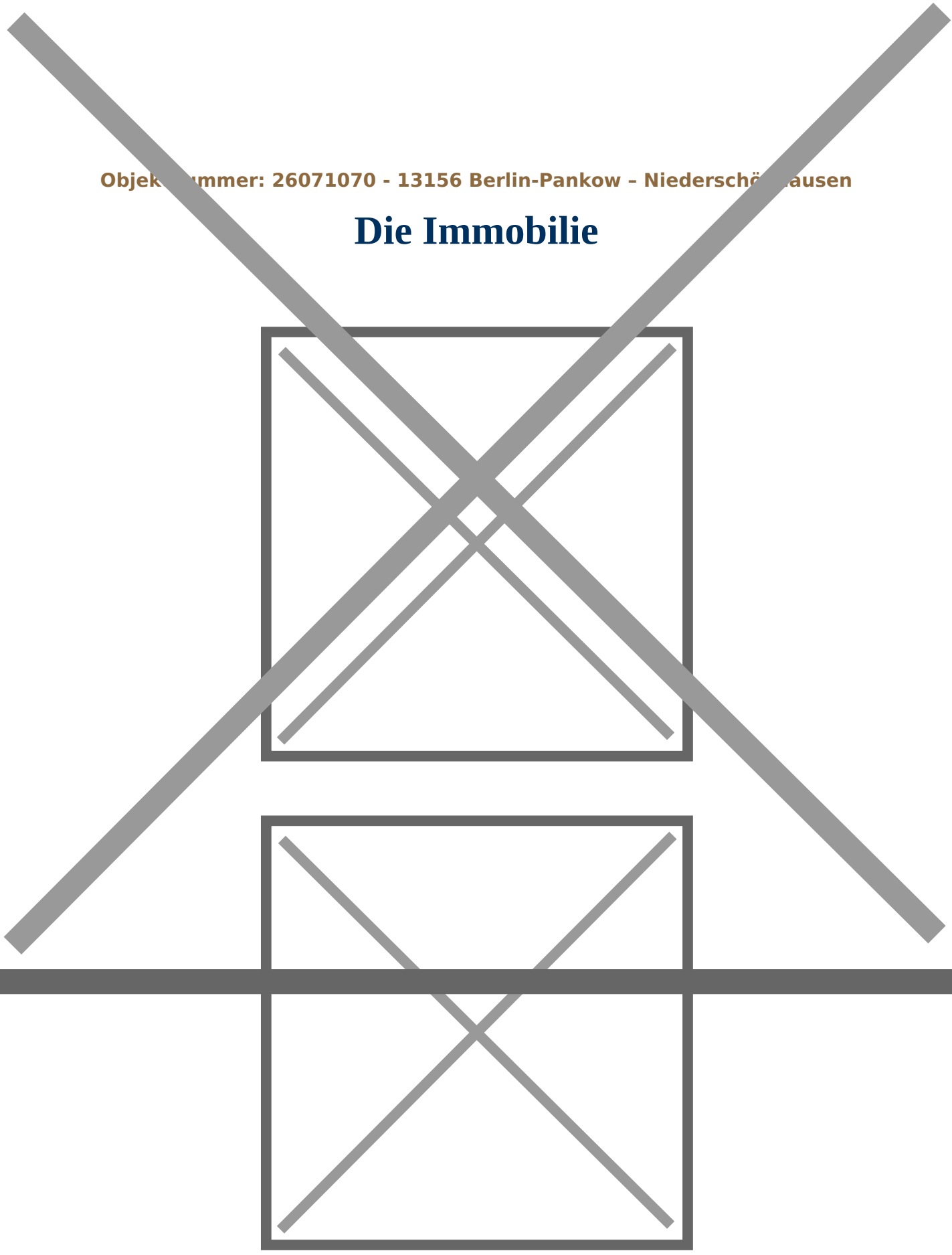
Objekt-Nummer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie



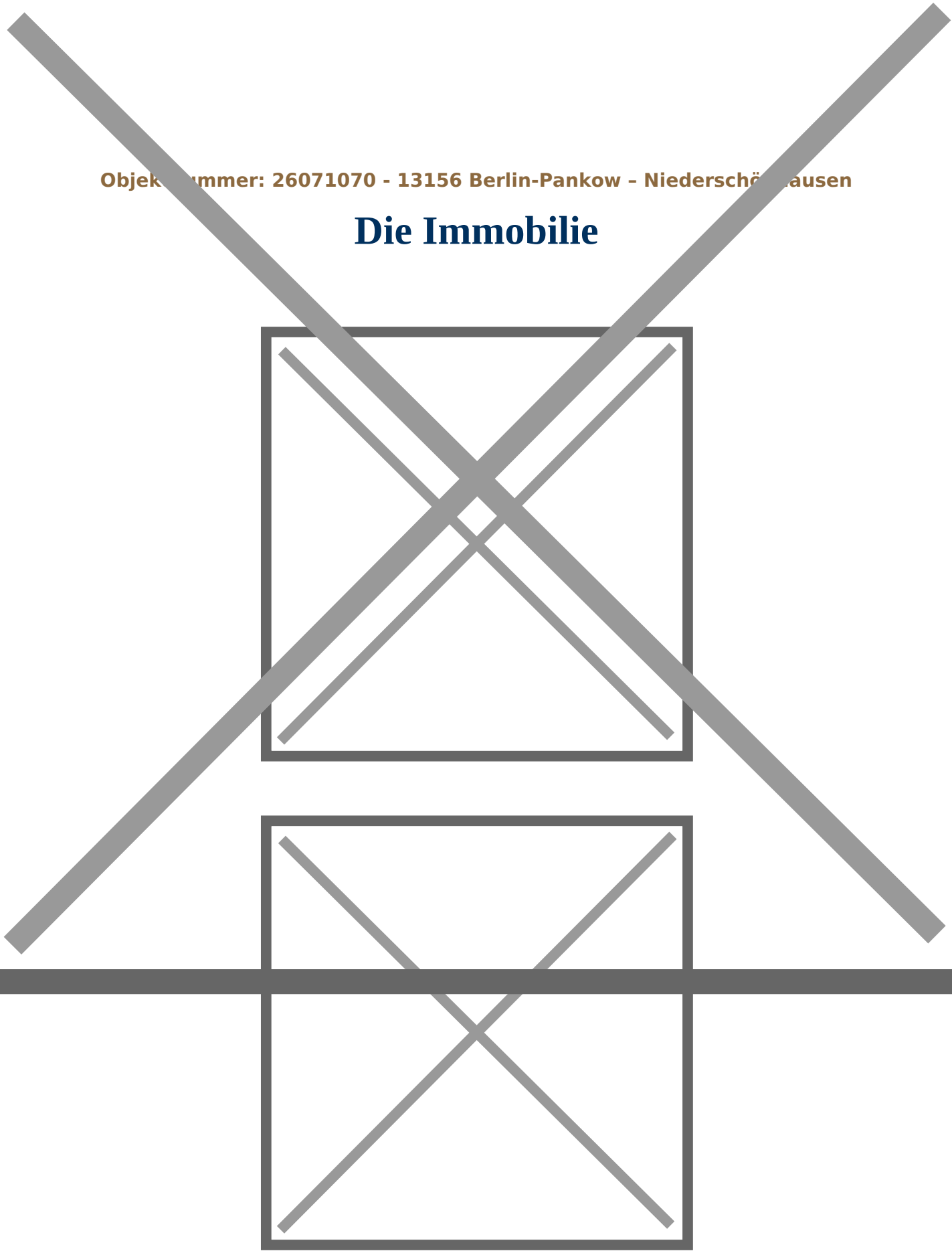
Objekt-Nummer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie



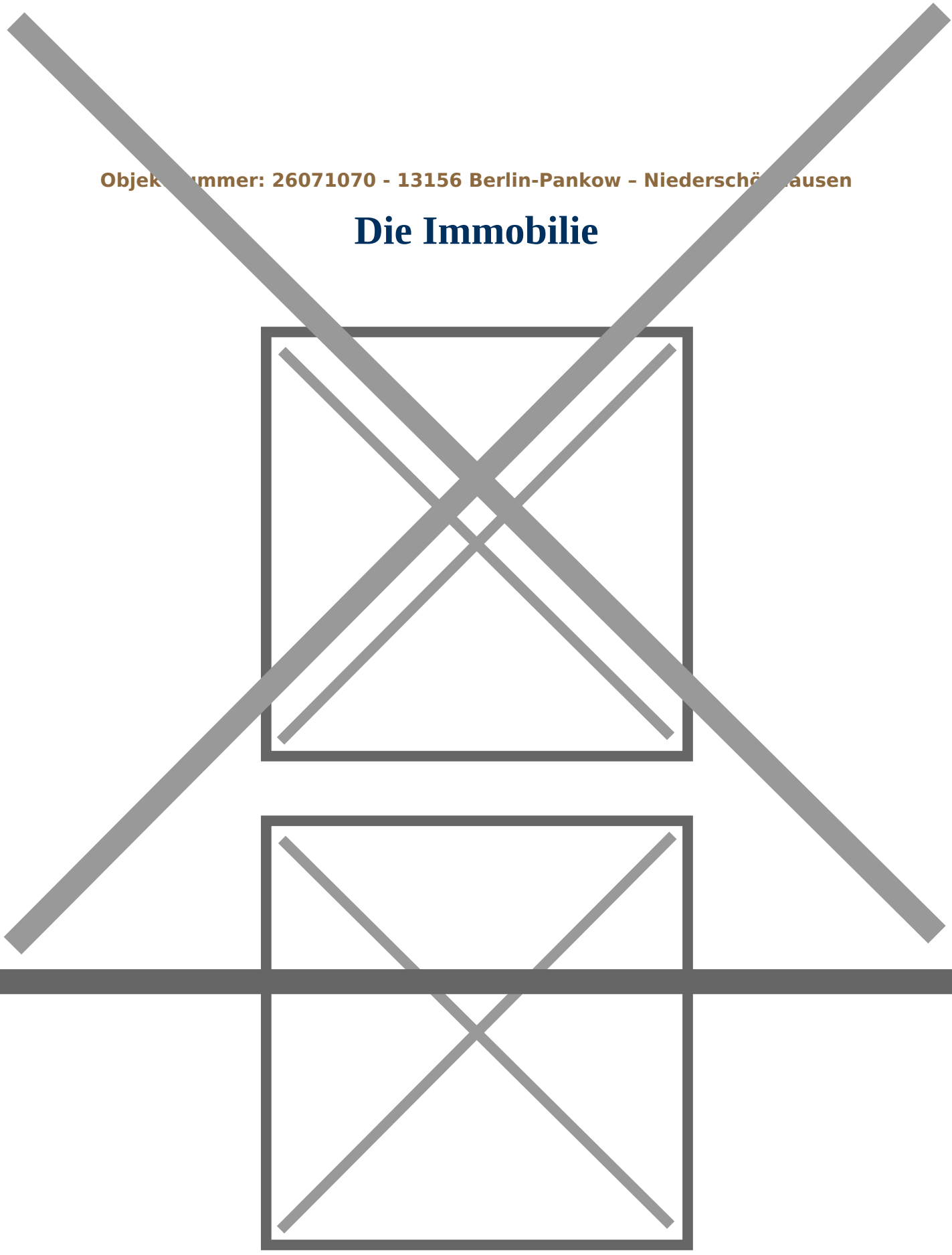
Objekt-Nummer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie



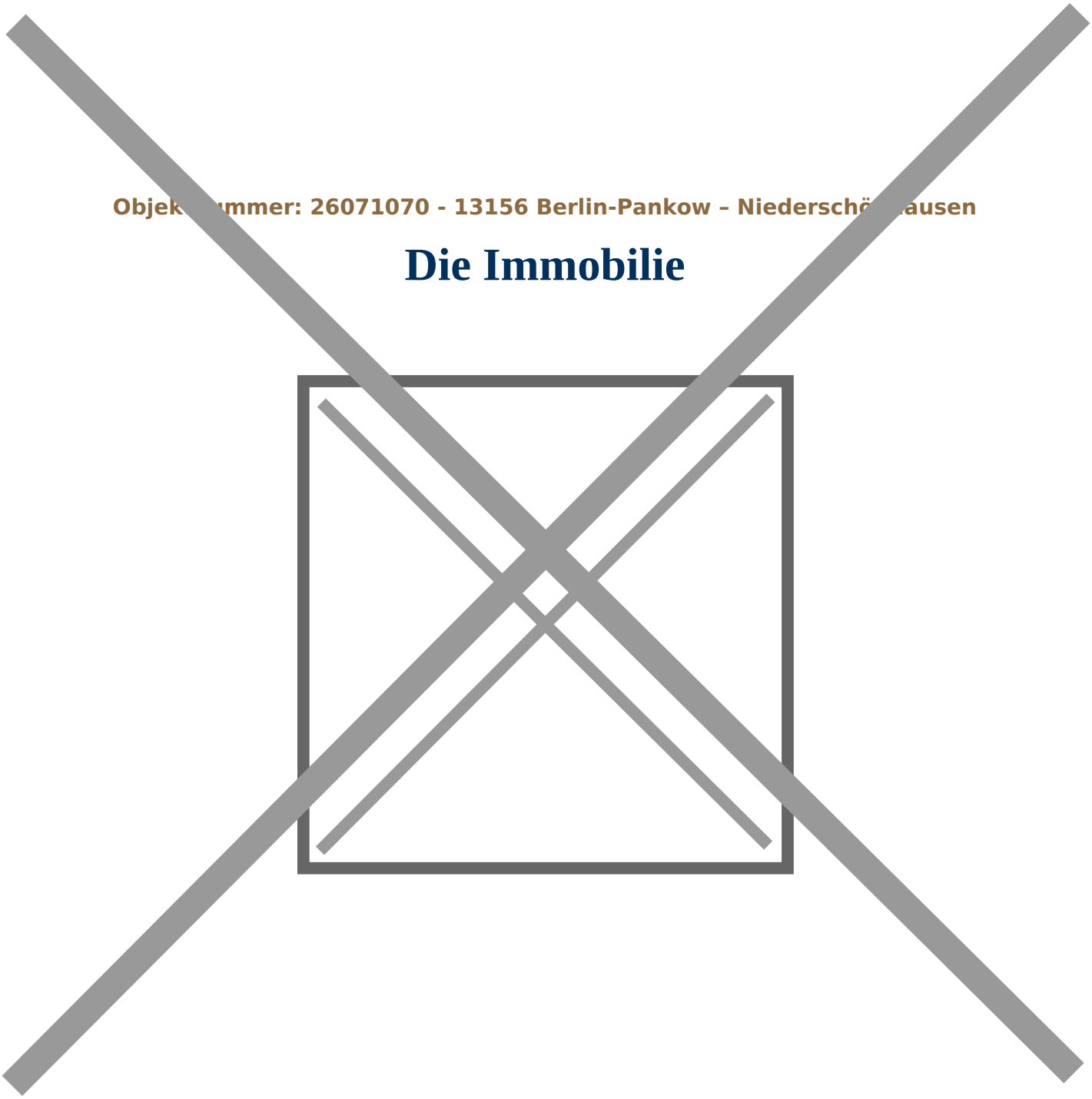
Objekt-Nummer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie



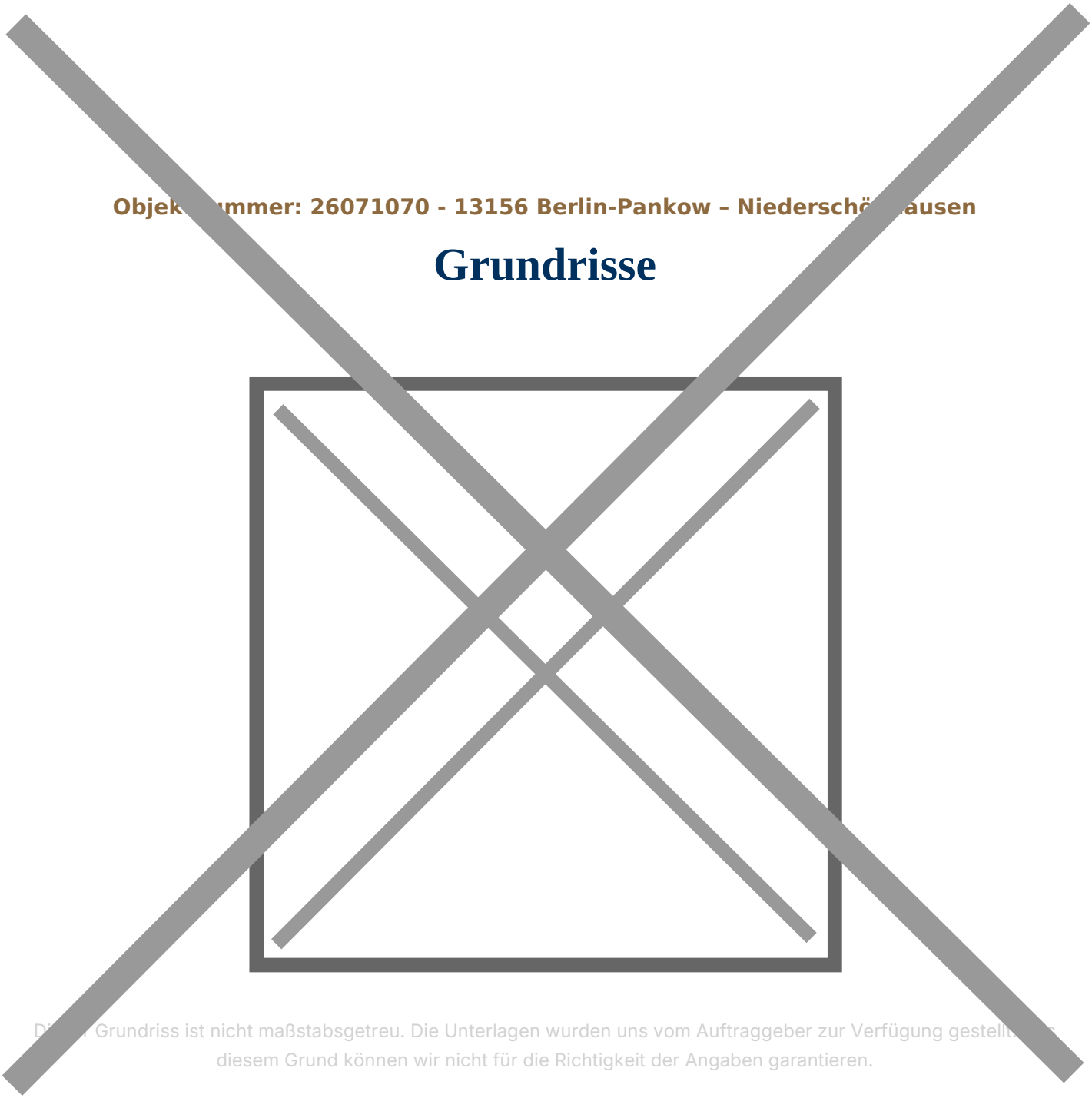
Objekt-Nummer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Die Immobilie



Objekt Nummer: 26071070 - 13156 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.

Objekt-Nummer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Stadtvilla steht für repräsentatives Wohnen. Hochwertige Massivbauweise und ein außergewöhnliches Platzangebot. Auf einem rund 800 Quadratmeter großen Grundstück entfalten sich ca. 275 Quadratmeter Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss. Die klare Architektur, großzügige Raumstrukturen und eine moderne Energie- und Gebäudetechnik verbinden sich zu einem hochwertigen Gesamtbild mit viel Privatsphäre und Wohnkomfort.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt den besonderen Charakter der Immobilie. Eine repräsentative Treppenanlage mit edlen Mahagonistufen und filigran gearbeitetem Edelstahlgeländer verbindet die einzelnen Etagen und setzt einen markanten architektonischen Akzent.

Im Erdgeschoss bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin das Zentrum des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zum Garten. Hochwertiges Stabparkett unterstreicht die wohnliche und zugleich elegante Atmosphäre. Die angrenzende Bibliothek erweitert das Raumangebot und eignet sich ebenso als Musikzimmer, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort. Die separat angelegte Küche lässt sich über eine großzügige Doppelschiebetür zum Essbereich öffnen und verbindet damit die Vorzüge einer klassischen Küche mit der Offenheit eines modernen Wohnkonzepts. Im Flur, in der Küche und im Gäste-WC wurde pflegeleichtes Feinsteinzeug verlegt. Zweifach verglaste Holzfenster, teilweise mit klassischen Sprossen, fügen sich harmonisch in die Architektur ein. Rollläden im Erdgeschoss sowie teilweise im Obergeschoss bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz.

Vom Wohn- und Essbereich führt der direkte Zugang auf die sonnige Südterrasse und weiter in den liebevoll angelegten Garten. Alter Baum- und Gehölzbestand, gepflegte Rasenflächen und eine harmonische Bepflanzung schaffen ein grünes und weitgehend uneinsehbares Refugium. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer und bieten damit ideale Voraussetzungen für Familien mit größerem Platzbedarf. Drei der Zimmer sind klimatisiert. Zwei großzügige Balkone mit Grünblick laden zum Verweilen ein. Das Hauptbad ist großzügig gestaltet und verfügt über Badewanne, Dusche, eine große Waschtischanlage, WC und Bidet. Ergänzt wird es durch ein weiteres Duschbad mit WC und Waschtisch. Beide Bäder sind mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattet.

Das ausgebaute Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Zwei helle und großzügige Räume eignen sich ideal als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsräume. Zahlreiche Fenster sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall. Ein separates Duschbad mit WC sowie Technik-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen komplettieren diese Ebene.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Energietechnik gelegt. Die Südost- und Südwestflächen des Daches werden großflächig durch eine Photovoltaikanlage genutzt, die durch einen 10-kWh-Stromspeicher ergänzt wird. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe und schafft damit moderne Voraussetzungen für energieeffizientes Wohnen.

Auch konstruktiv überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Ausführung. Das 36,5 Zentimeter starke Poroton-Mauerwerk und Stahlbetondecken bilden eine solide Gebäudesubstanz. Die erdberührten Außenwände verfügen über eine vertikale Abdichtung, während das Dach als hinterlüftetes Kaltdach ausgeführt wurde.

Ein elektrisch gesteuertes Einfahrts- und Garagentor, Videoüberwachung im Außenbereich sowie eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern ergänzen den Wohnkomfort und das Sicherheitskonzept. Für Elektromobilität steht am zusätzlichen Außenstellplatz eine Wallbox zur Verfügung. Ein Kabelanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Das Ergebnis ist eine großzügige Stadtvilla mit repräsentativer Architektur, außergewöhnlichem Raumangebot und moderner technischer Ausstattung. Eine Immobilie für Käufer, die Wert auf Qualität, Privatsphäre, großzügiges Wohnen und zeitgemäße Energietechnik in einem gepflegten Umfeld legen.

Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung und Details

- massive Stadtvilla – 36,5 [illegible] Poroton-Mauerwerk aus dem Ja[illegible] 2004
inkl. kompletter Unterkellerung [illegible]mit vertikaler Abdichtung [illegible]erdberuhten Außenwände
- Wohnfläche ca.273,01 m²
- Grundstück mit ca. 890 m² Fläche [illegible]extra Geräte[illegible]s
- moderne Heiztechnik Wärmepumpe 2[illegible] Wall[illegible]x 2025
PV Anlage mit 10 KW-Speicher 2024
- Kaltdach mit hinterlüftetem Dachaufbau [illegible]etondecken
- herrschaftlicher Eingangsbereich mit [illegible]räsenta[illegible]r Freitreppe, filigranem
Edelstahlgeländer und edlen Mahag[illegible]stufen
- Wohn- und Essbereich mit Kam[illegible]mit extra Bibliothek
- 2-fach verglaste Holzfenster [illegible]weise mit Fensterstreben
- Rollläden im Erdgeschos[illegible]gsherum sowie tlw. im Obergesch[illegible]
- Klimaanlage in 3 Schl[illegible]aumen
- Einbauküche, 3 B[illegible], 1 Gäste WC
- Küche mit Dor[illegible]schiebetür
- Wannen- /D[illegible]nbad mit großer Waschbeckenanlage, WC und Bidet / OG
- hochwer[illegible]s Stabparkett in den Wohnräumen
- Feins[illegible]zeug in Flur, Küche und Gaste-WC
- 2-[illegible]n verglaste Holzfenster, teilweise mit Fensterstreben und elektrischen Außenjalo[illegible]n
[illegible]abelanschluss vorhanden
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- 2 großzügige Balkone mit Südost- und Nordwestausrichtung / OG
- Alarmanlage inkl. Videoüberwachung außen
- Garage mit elektrisch gesteuertem Einfahrts- und Garagen und weitere Außenstellplatz
[illegible]
- Gartenbewässerung und Beleuchtungssystem

Objekt Nummer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschönhausen

Alles zum Standort

Niederschönhausen, ein Stadtteil von Berlin-Pankow, gehört zu den angenehmsten und grünsten Quartieren Berlins. Ausgedehnte Grünflächen wie die Schönholzer Heide, die Zingerwiesen, der Bürgerpark und natürlich der weitläufige Park am Schloss Schönhausen machen das Viertel nicht nur für Familien mit Kindern attraktiv. Hier residieren noch immer zahlreiche Künstler und Politiker. Neben Läden des täglichen Bedarfs bietet Pankow auch zahlreiche Sport- und Erholungseinrichtungen, Restaurants und Cafés. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, diverse Ämter runden das Angebot der gewachsenen Infrastruktur ab.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, die fußläufig in 10 Minuten und der in 300 Metern erreichbare 155er BUS haben Sie eine direkte Anbindung zum S-/ und U-Bahnhof Berlin-Pankow und sind in ca. 15 Minuten vor Ort. 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.

Objek[illegible]mmer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschö[illegible]hausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Imm[illegible]lienmaklerunternehmen ist die v[illegible]Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § [illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz [illegible]wG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbezie[illegible]g die Identität des [illegible]tragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernst[illegible]es Interesse [illegible]der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierz[illegible]t es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweis[illegible]halten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kop[illegible]einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, [illegible]welche[illegible]er wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz s[illegible]vor, dass der [illegible]kler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. A[illegible]nser Vertragspartne[illegible]ben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 [illegible]s. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weis[illegible]arauf hin, dass die von uns weitergegebe[illegible]Objektinformationen, Unterlagen, Pläne e[illegible]vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine [illegible]tung für die Richtigkeit oder [illegible]ständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nich[illegible]Es obliegt daher unseren Kun[illegible], die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben a[illegible]hre Richtigke[illegible]n zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und v[illegible]haltlich Irrtüm[illegible]Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

[illegible]SER 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 [illegible]für

Objek[illegible]mmer: 26071070 - 13156 Berlin-Pankow – Niederschö[illegible]hausen

Ansprechpartner

Weitere Infor[illegible]ionen erhalten Sie über Ihren [illegible]prechpartner:

Ulf Sobeck

Florast[illegible] 1, [illegible]7 Berlin
Tel[illegible]9 30 - 20 [illegible]71 0
E-M[illegible]pankow@von-p[illegible]om

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com