



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# ATEMBERAUBENDES WOHNJUWEL im historischen Gästehaus der DDR



## Allgemein:

---

|                             |                       |                            |                                  |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KBP_453    | <b>Stand vom:</b>          | 30.08.2024                       |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                | <b>Vermarktungsart:</b>    | Miete/Pacht                      |
| <b>Objektart:</b>           | Wohnung               | <b>Baujahr:</b>            | 1965                             |
| <b>Straße:</b>              | Tschaikowskistraße 3  | <b>Ort:</b>                | 13156 Berlin / Niederschönhausen |
| <b>Wohnfläche:</b>          | 141,84 m <sup>2</sup> | <b>Nutzfläche:</b>         | 141,84 m <sup>2</sup>            |
| <b>Vermietbare Fläche:</b>  | 141,84 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 2,0                              |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 1,0                   | <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 1,0                              |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 1,0                   | <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 1,0                              |
| <b>Zustand:</b>             | Neuwertig             |                            |                                  |

## Preise:

---

|                        |            |                             |          |
|------------------------|------------|-----------------------------|----------|
| <b>Nettokaltmiete:</b> | 2.330,00 € | <b>Nebenkosten:</b>         | 645,00 € |
| <b>Warmmiete:</b>      | 2.975,00 € | <b>m<sup>2</sup>-Miete:</b> | 20,97 €  |
| <b>Kaution:</b>        | 6.990,00 € |                             |          |

## Energiepass:

---

|                                  |           |                                   |                              |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>                | 2027-07-08                   |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014      | <b>Baujahr Heizung:</b>           | 2012                         |
| <b>Wertklasse:</b>               | E         | <b>Befeuerung:</b>                | Gas                          |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | GAS       | <b>Energieverbrauchskennwert:</b> | 132.00 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                |                                     |                 |                   |
|----------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Name:</b>   | Marie Banach                        | <b>Straße:</b>  | Wollankstraße 135 |
| <b>Ort:</b>    | 13187 Berlin                        | <b>Telefon:</b> | +49 30 530 161 30 |
| <b>E-Mail:</b> | pankow@kensington-international.com |                 |                   |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

### EXKLUSIVES WOHNEN IM KONTAKT MIT BERLINER GESCHICHTE UND NATUR

In der „Residenz Niederschönhausen“, wie die offizielle Bezeichnung des Gästehauses seit 1975 lautete, wurden Delegationen der hohen Staatsgäste und Ministerpräsidenten während ihres Staatsbesuches in der DDR untergebracht. Zu den bedeutendsten Gästen zählten unter anderem Fidel Castro, Indira Gandhi und Michail Gorbatschow.

Die Sanierung und Umgestaltung dieses historischen Gebäudes war im Jahr 2011/2012 kein Vorhaben wie jedes andere. Als eins der faszinierendsten Denkmalschutz-Projekte der letzten Zeit vereinte das Vorhaben die damalige wegweisende Moderne und die einzigartige Kunst (Aluminiumfassade by Fritz Kühn, Wandmalereien by Walter Womacka, Innenarchitektur by Hans Hoßfeld). Wo einst die DDR-Staatsgäste schliefen, gibt es seitdem exklusive Wohnungen mit historischem Flair und Schlossblick.

Bei der in der Rede stehende Eigentumswohnung handelt es sich um den ehemaligen Kinosaal des Gästehauses, welcher sich bis Anfang 2023 in einem aufwendigen Modernisierungsprozess befand und nun sogar den höchsten Ansprüchen auf einer Wohnfläche von ca. 142 qm gerecht wird.

Sofort auffällig beim Begehen der Wohnung ist die luftige Deckenhöhe von 3,70 m und die dementsprechend beeindruckenden bodentiefen Fenster, die für optimale Lichtverhältnisse zu jeder Tageszeit sorgen und die Nähe zur Natur durch den direkt angrenzenden Schlosspark unterstreichen.

Der Eingangsbereich überzeugt mit einer großzügigen Garderobe, einem hochwertigen Gäste-WC und dem Zugang zur exklusiven Küche. Der 44 qm große Wohnbereich mit Zugang zur 143 qm großen Eckterrasse verspricht eine freie Entfaltung der Persönlichkeit sowie schönste Stunden mit Freunden und Familie. Hier im Wohnzimmer befindet sich auch eine detailgetreue Holzvertäfelung aus dem damaligen Kinosaal.

Vom Wohnbereich abgehend ist das Schlafzimmer sowie das Master-Bathroom begehbar. Neben dem historisch-inspirierten Einbauschränk bietet eine Nische für einen weiteren zukünftigen Kleiderschränk ausreichend Platz zur Aufbewahrung der Kleidung. Das Master-Bathroom besticht als Vollbad mit exklusiven Armaturen und Sanitärobjekten sowie modernen Fliesen - besonders auffällig ist hier sowie im Gäste-WC die Leuchtsplandecke, die die Nähe zur Natur erneut betont und so das Konzept der Wohnung fortführt. Die bodentiefe Fensterfront des Schlafzimmers ermöglicht mit ihrer Ost-Ausrichtung das Aufstehen unter der begehrten Morgendämmerung. Auch vom Schlafzimmer aus ist die weitläufige Eckterrasse begehbar.

Durch das Zusammenspiel der imposanten Geschichte, einer derartig hochwertigen Ausbaustufe und der Nähe zur Natur besticht dieses einzigartige Wohnjuwel wie kaum ein zweites!

## Lage:

---

Der Bezirk Pankow zählt mit seinen zahlreichen Grünanlagen und seinen gepflegten Altbauten zu den beliebten Wohngebieten Berlins. Der Ortsteil Niederschönhausen ist ein sehr grüner Stadtteil von Pankow und zeichnet sich durch seine aufgelockerte Bebauung von Stadtvillen und kleinen Mehrfamilienhäusern aus. Besonders für junge Familien mit Kindern wird dieser Bezirk zunehmend interessanter. Fußläufig erreicht man auch zahlreiche Geschäfte, Drogerien und Restaurants.

Das Ortszentrum von Pankow bietet rund um das Rathaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ob im großen Rathaus-Center oder in den kleinen Geschäften rund um die Breite Straße oder in der Florastraße. Mehrere Kindergärten, Sportplätze, das Pankower Freibad und Schulen sind ebenfalls im näheren Umfeld zu finden. Pankow ist über S- und U-Bahn, Straßenbahn und Bus sehr gut mit dem Rest Berlins verbunden. Man gelangt sehr schnell und einfach in den Prenzlauer Berg oder auch nach Mitte oder Friedrichshain und Umgebung. In ca. fünf Minuten Ausfahrt gelangt man sehr schnell zum Berliner Ring oder auch in den Norden Berlins mit seinen ausgedehnten Wäldern und zahlreichen Seen.

Der nahegelegene Schlosspark mit seinem Schloss und seinen herrlichen Spazierpfaden oder auch das Freibad am Schlosspark, mit seinen ausgedehnten Liegewiesen laden im Sommer zur Erholung und Entspannung ein.

Im Norden grenzt Pankow direkt an das ‚grüne‘ Bundesland Brandenburg an, was ein schöner Mehrwert für alle Pankower ist, die gern ihre Freizeit in der nahegelegenen Natur verbringen wollen. Auch da einzige Naturschutzgebiet inmitten einer Großstadt befindet sich in Pankow der Faule See, der seit über 80 Jahren als ‚Insel der Ruhe‘ erhalten ist.

Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine gute Infrastruktur an z.B. Kitas, Schulen, Ärzten und Krankenhäusern sowie die gute Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs machen Pankow so attraktiv und zu einem der stärksten Wachstumszentren Berlins.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

#### GÄSTEHAUS DER DDR

- Baujahr 1965
- Gebäude-Sanierung 2011/12
- denkmalgeschützt
- Aluminiumfassade von Fritz Kühn, Wandmalereien von Walter Womacka, Innenarchitektur von Hans Hoßfeld
- direkte Lage am Schlosspark Niederschönhausen
- ehemaliger Ort der Weltpolitik

#### EINZIGARTIGE ERDGESCHOSSWOHNUNG

- 2022/2023 aufwendig saniert

- 142 qm Wohnfläche
- 143 qm große Terrasse
- 3,70 m Deckenhöhe
- Gegensprechanlage
- Aluminium-Fenster
- Fußbodenheizung
- Parkettböden nach historischem Vorbild
- Exklusives Schlafzimmer mit Zugang zum Master-Bathroom und Terrasse
- Gäste-WC
- Hochwertige Einbauküche mit Traumblick zum Schloss Schönhausen
- Kellerbereich
- 1x Tiefgaragenstellplatz

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Wohnzimmer



Wohnzimmer



Austritt zur Terrasse



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Historische Schrankwand



Austritt zur Terrasse



Badezimmer



Hochwertige Armaturen



Leuchtspanndecke



Direkte Lage am Schlosspark



Hauseingang



Eingangsbereich



Treppenhaus



Außenansicht - Eckterrasse



Eckterrasse



Außenansicht - Garten





Mosaik von Walter Womacka



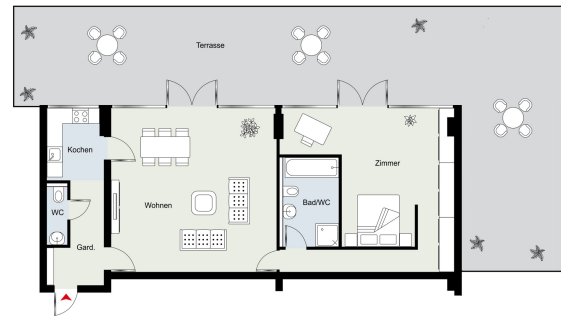
Außenansicht - Auffahrt



Schloss Schönhausen



Grundriss



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Exklusives Marketing



**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL