

Berlin - Pankow – Rosenthal

## Herrschaftliche 30er-Jahre Villa mit Einliegerwohnung und Ausbaupotenzial

*Objektnummer: 26071002H*



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

**KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 803 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

**Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26071002H	Kaufpreis	945.000 EUR
Wohnfläche	ca. 221 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	1998
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Baujahr	1930	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

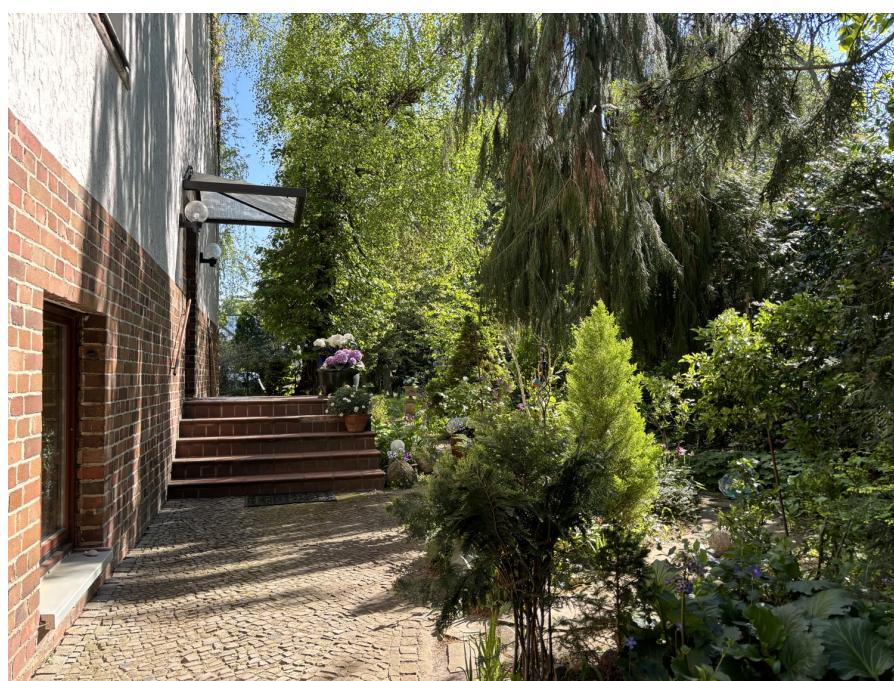
Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



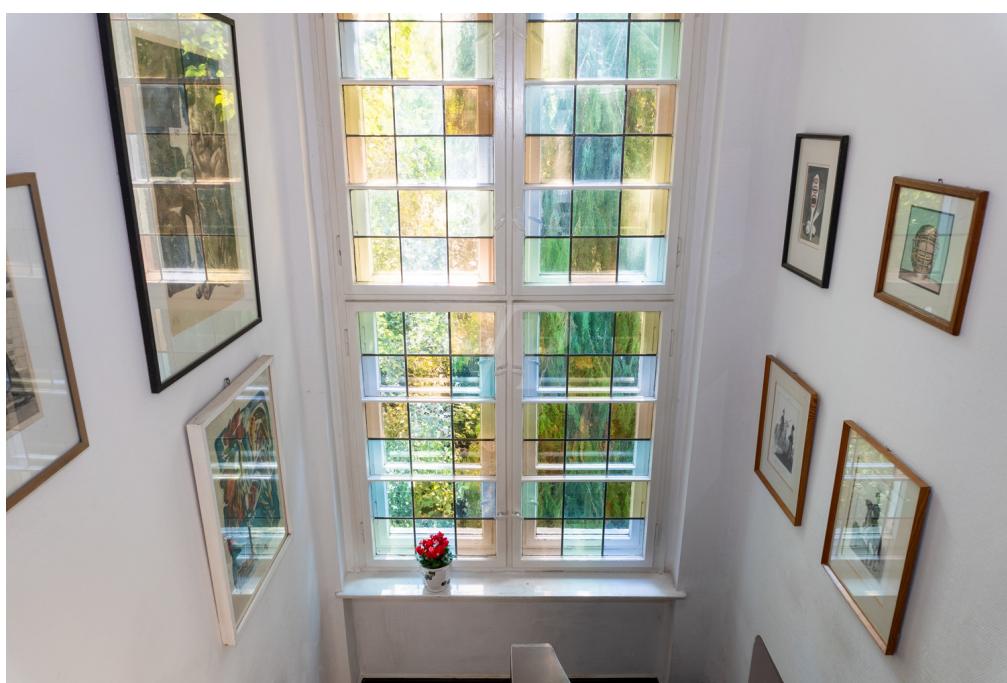
Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



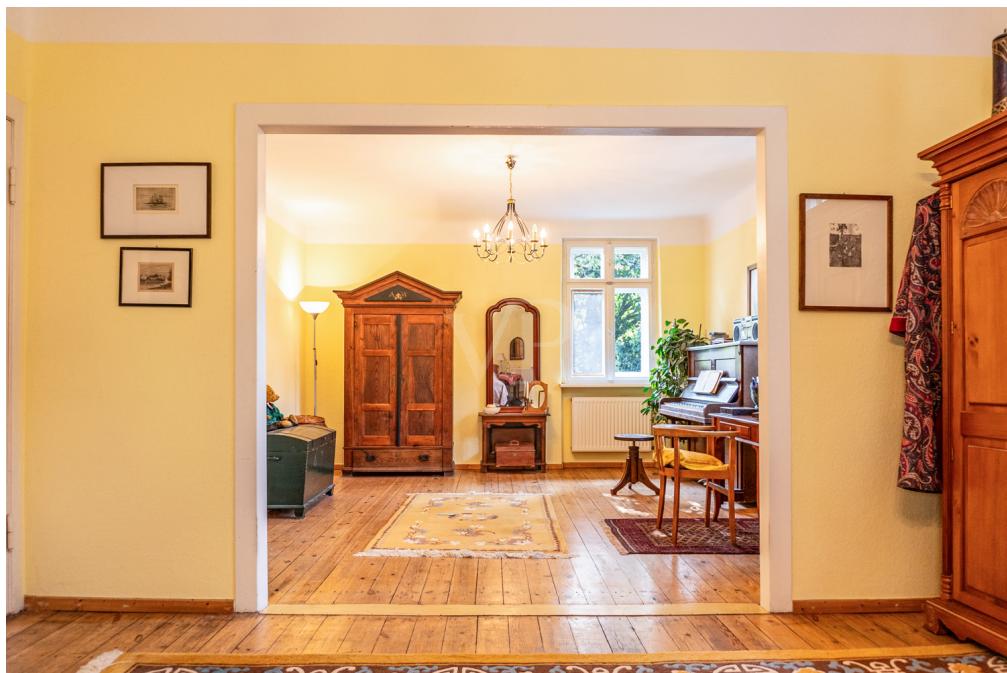
Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



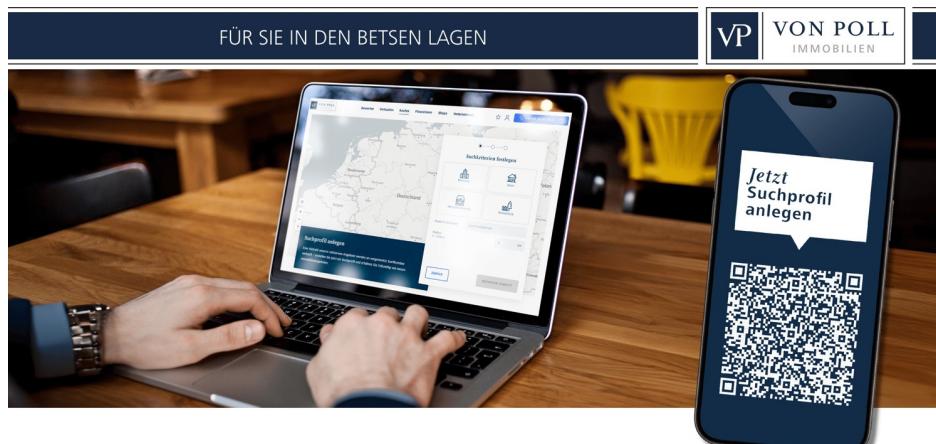
Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## 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  
IN THE WORLD®

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

**Capital**  
MAKER KOMPASS  
HEFT IN 2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**Professionalle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

**Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese historische Villa aus den 30iger Jahren bietet nicht nur viele originale Ausstattungsmerkmale aus der Ursprungszeit sondern mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 221 m<sup>2</sup> insbesondere viel Platz für eine große Familie.

Diese herrschaftliche, voll unterkellerte Villa verfügt über Parkett- und Dielenböden, sowie einen Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre in den kühleren Jahreszeiten sorgt. Über ein großzügiges Entrée mit bleiverglastem, 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 - Bad 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. Das unausgebaute Dachgeschoss stellt eine Wohnflächenreserve dar und kann nach Ihren Wünschen gestaltet und genutzt werden.

Die Raumaufteilung im Souterrain umfasst eine komplette Einliegerwohnung, ein Flur, eine Waschküche mit einem Kellerraum, eine Sauna mit Dusche und ein zusätzliches Bad. Die Einliegerwohnung besteht aus einem Badezimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem Schlaf-/Wohnbereich. Im Jahr 1998 wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt, darunter der Einbau der Souterrainwohnung, die Öffnung des Treppenbereichs und der Einbau einer Sauna.

Diese charmante Immobilie bietet derzeit sechs Wohnräume mit einer Wohnfläche von ca. 221 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Sie besticht durch ihre großzügige Aufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Erleben Sie selbst den Charme und die Möglichkeiten, die dieses einzigartige Anwesen bietet. Beim Erwerb treten zusätzlich anteilige Kosten für eine Grundstücksteilung laut vorliegendem Teilungsplan auf. Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für das hintere Grundstück ist beim Kaufprozess auf der nördlichen Grundstücksseite laut Teilungsskizze zu berücksichtigen. Ein Erwerb des gesamten Grundstücks ist ebenfalls möglich. In diesem Fall beträgt der Angebotspreis 1.299.000,- €.



VON POLL  
IMMOBILIEN

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

**Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Ausstattung und Details

- 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 + Erneuerung Gasanschluss
- Erneuerung Dacheindeckung 2013
- ausbaufähiges Dachgeschoss

**Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Alles zum Standort

Rosenthal gehört zum Bezirk Pankow und liegt im Nordosten Berlins. Aufgrund der großzügigen und offenen Bauweise, die im Bezirk anzutreffen ist, zählt dieser zu den bevorzugten, familienfreundlichen Wohngegenden der Stadt. Der angrenzende Ortsteil Niederschönhausen stellt aufgrund von Parkanlagen und noblen Wohnvierteln eine bevorzugte Wohnlage dar. Altbauten überwiegen noch in den großen Einfamilienhausgebieten, den kleinen Villenvierteln und bei den meist aus der Gründerzeit stammenden Mietshäusern. Dazu kommen zahlreiche Neubauten in Form von Stadtvillen.

Der Brosepark, Schlosspark Niederschönhausen, Bürgerpark und die Schönholzer Heide laden zu Spaziergängen, Erholung und Fitness ein. Weiter nördlich befindet sich der Botanische Garten mit seinen imposanten Gewächshäusern und botanischen Raritäten. Die neu gebaute Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen, kleinen Anliegerstraße mit modernen Einfamilienhäusern. Es gibt keinen Durchgangsverkehr. Bereits beim ersten Anblick ist es vorstellbar, wie angenehm und entspannt das Leben hier sein könnte.

Die Infrastruktur im nördlichen Pankow ist gut. Schulen, Kitas und andere öffentliche Einrichtungen sind ebenso ausreichend vorhanden, wie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen. Haltestellen der Buslinien 122 und 124 und der Straßenbahnlinie M1 sind fußläufig erreichbar. Die Linien bieten Anschluss an verschiedene U- bzw. S-Bahnhöfe, dabei ist der mit der Linie 122 zu erreichende S-Bahnhof Wilhelmsruh (etwa 2,5 km südlich) der nächstgelegene. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es circa 15 Minuten. Die Immobilie befindet sich in Berlin-Pankow im Stadtteil Rosenthal 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.

**Objektnummer: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Ulf Sobeck**

---

Florastraße 1, 13187 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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