Berlin-Pankow – Rosenthal

Charme Pur! Saniertes 30er-Jahre-Haus mit schönem Garten und Nebengelass

Objektnummer: 25071022

KAUFPREIS: 1.398.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 798 m²

Objektnummer: 25071022 - 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: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	25071022
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.398.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	16.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	100.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021
Top-Makler Berlin
★ ★ ★ ★ ★
Höchstnote für
Von Poll Immobilien Pankow
IM TEST: 2.984 Makler
GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst charmantes Einfamilienhaus, das 1930 erbaut und 2015 umfassend saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca.160 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 798 m² bietet diese Immobilie reichlich Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Es erwarten Sie sechs Zimmer, die geschickt verteilt sind, darunter drei geräumige Schlafzimmer und zwei gut ausgestattete Badezimmer. Das Haus ist außerdem teilunterkellert und beherbergt dort die Gastherme.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die 2015 erfolgte Sanierung umfasste die Erneuerung aller wesentlichen Elemente und führte zu einem Wohnambiente, das den Ansprüchen moderner Hausbesitzer gerecht wird. Eine hochwertige Designküche von Mykilos ist das Herzstück des Hauses und bietet sowohl Hobbyköchen als auch professionellen Anwendern alles, was sie benötigen. Die Wohnräume im Dachgeschoss sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet, das nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch durch seine Langlebigkeit überzeugt. Zusätzliche Details wie Lehmdecken verleihen dem Haus eine besondere Note.

Der Außenbereich wurde mit ebenso viel Liebe zum Detail gestaltet. Der Garten ist durchdacht angelegt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Eine Besonderheit ist die integrierte Skaterrampe, die nicht nur für Kinder ein Highlight ist, sondern auch Sportbegeisterte anspricht. Hinzu kommen ein großes Nebengelass, welches für viele Zwecke genutzt werden kann. Als klassisches Gartenhaus aber auch ein Atelier wäre denkbar, da die Decken sehr hoch sind. Diese einzigartige Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus zu einer äußerst attraktiven Wahl. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Gartenanlage bieten sowohl Familien als auch Paaren ein ideales Zuhause. Die ruhige Umgebung gepaart mit der praktischen Raumgestaltung lädt dazu ein, es sich hier langfristig gemütlich zu machen.

Sollten Sie Interesse haben, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen, stehen wir Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Ausstattung und Details

Charmantes 30er-Jahre-Haus
komplett saniert 2015
tolles Wohnambiente
schön angelegter Garten
Südausrichtung
sechs Zimmer
zwei Bäder
hochwertiger Ausstattung
Designküche von Mykilos
Eichenparkett
Lehmdecken
Halfpipe
große Garage
zwei Außenstellplätze

Objektnummer: 25071022 - 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.

Die zahlreichen Parkanlagen, wie der Botanische Volkspark, die Schönholzer Heide oder der Schlosspark, um nur einige zu nennen, sorgen für reichlich Möglichkeiten, die Freizeit mit der Familie zu gestalten und zu genießen.

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.

Objektnummer: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25071022 - 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: pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com