

Berlin-Pankow – Rosenthal

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

Property ID: 25071022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 798 m²

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

At a glance

Property ID	25071022	Purchase Price	1.398.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	6	Condition of property	Renovated
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1930		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	100.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

The property



Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

The property



Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

The property



Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

The property



Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

The property



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

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

The property



Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

A first impression

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.

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Details of amenities

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

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

All about the location

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 Wohngebieten 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.

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Other information

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.

Property ID: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com