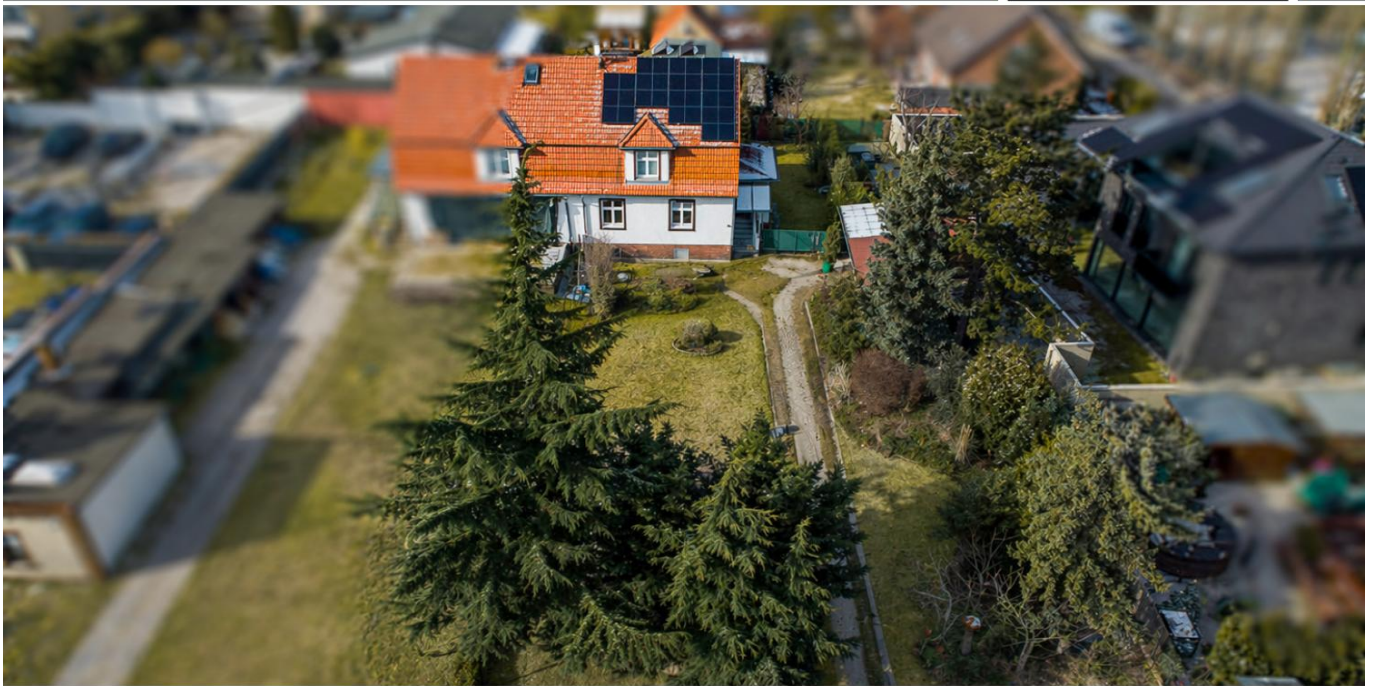


Berlin -Pankow - Rosenthal

# Bauträger aufgepasst ! Projektgrundstück in attraktiver Lage

Property ID: 26071010H



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

**PURCHASE PRICE: 880.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.147 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

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

**Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26071010H</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>880.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 113 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Semi-detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Mansard roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2010</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1925</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Car port, 4 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	251.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.02.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## The property



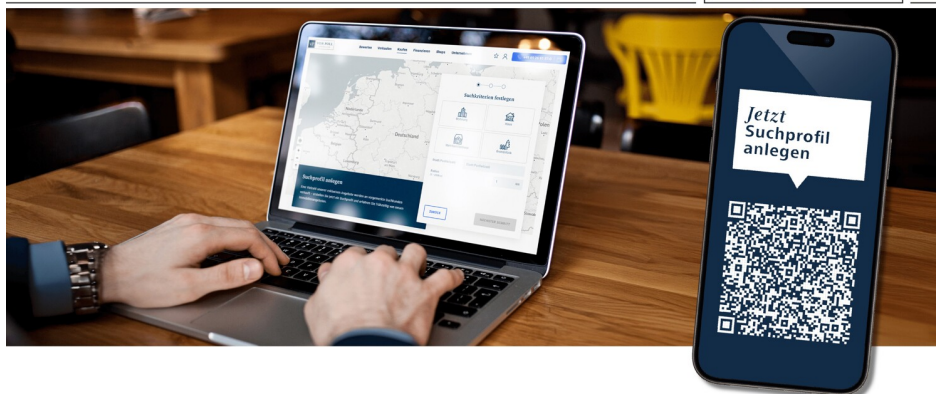
Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## The property

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

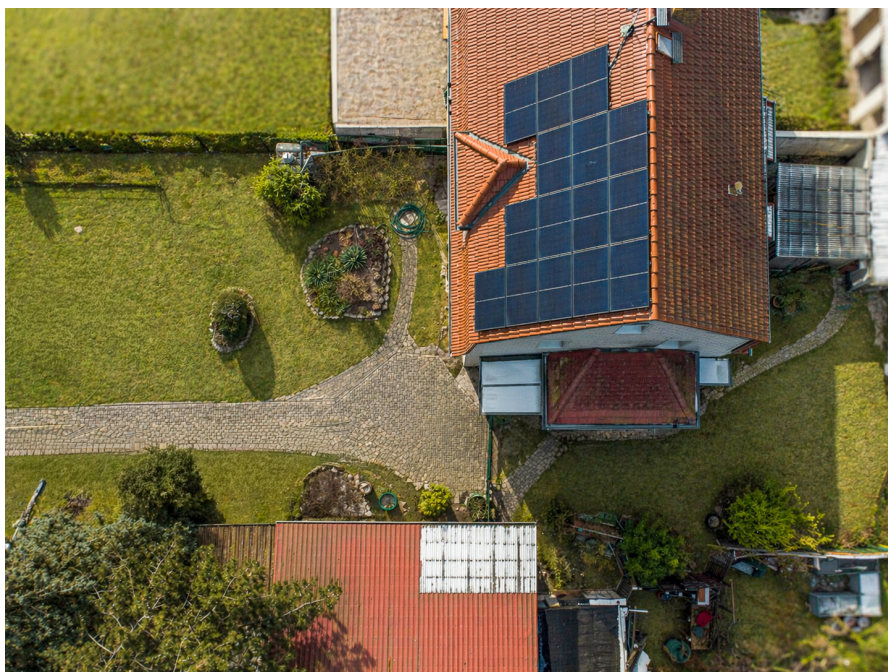


Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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



Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## The property



Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## The property



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

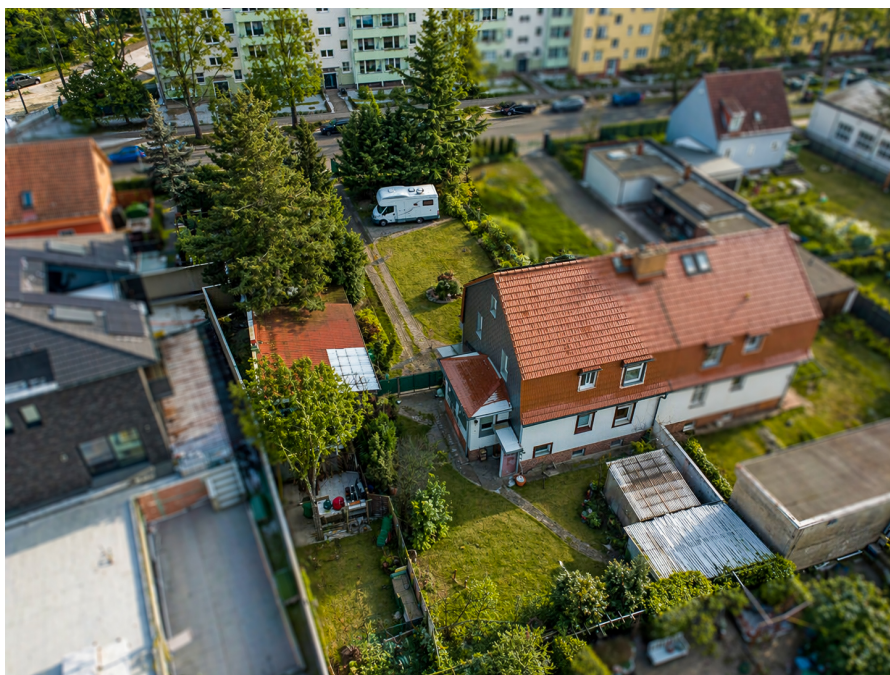
Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## The property



Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## The property



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professional Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

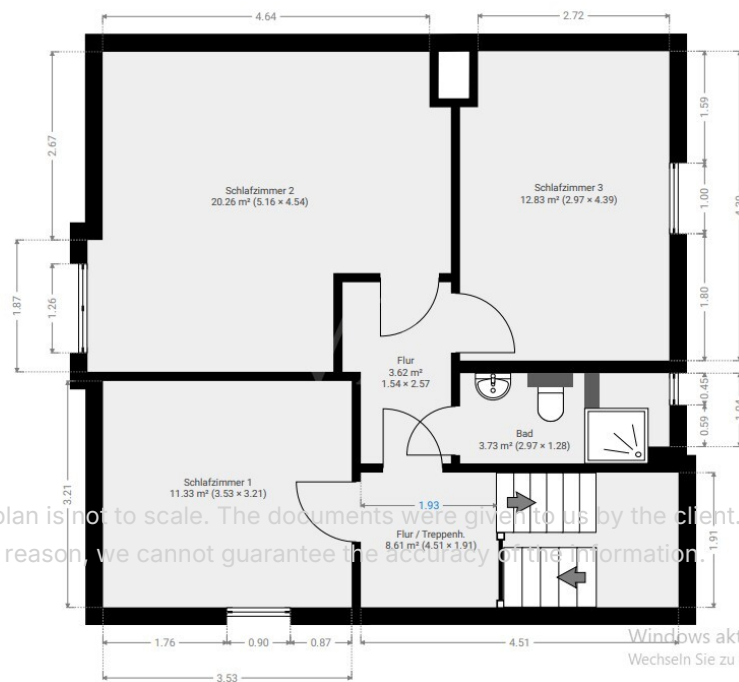
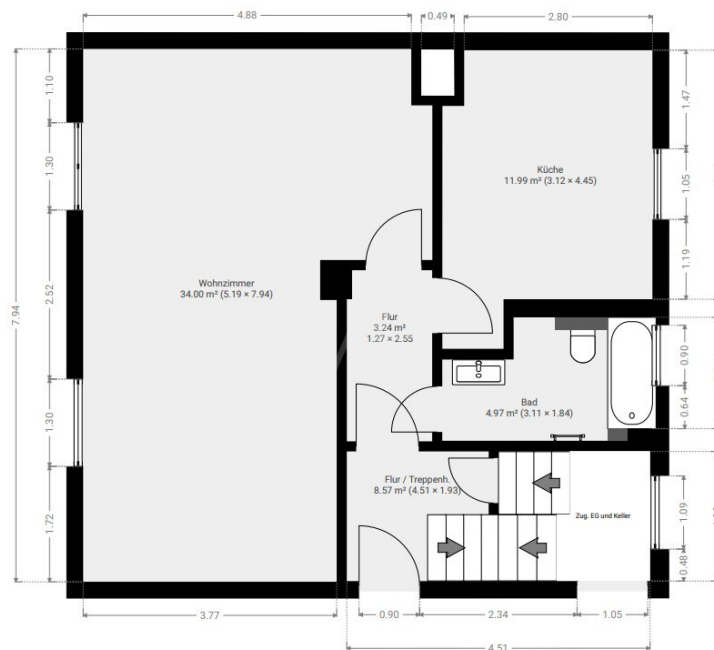
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## **A first impression**

**Das hier zum Verkauf angebotene Grundstück, ist eine echte Gelegenheit und ein Filetstück für Ihr Bauprojekt in begehrter und gewachsener Wohnlage von Berlin-Pankow.**

**Das ca. 1.147 qm große Grundstück kann zeitnah bebaut werden. Die Medien liegen bis zur Straße bzw. bis zur Bestandsimmobilie an. Die weitere Erschließung wäre noch vorzunehmen. Das Grundstück kann im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Ein oder mehrere zu errichtende Gebäude müssen sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Aus der Umgebung ist die Realisierung bis 3-Geschosshagel Wohngebäude in offener Bauweise ableitbar.**

**Auch eine Realteilung der später zu verkaufenden Grundstücke ist möglich, was die Wertigkeit nochmal erhöht.**

**Auf dem Grundstück befindet sich noch ein ausbaufähiges Bestandshaus mit Nebengelass, welches vom Erwerber abgerissen oder ausgebaut werden müsste. Die Kosten für Abriss, Teilung, Erschließung und andere Kosten sind vom Erwerber zu tragen.**

**Die Bestandsimmobilie aus dem Jahre 1925, eine Doppelhaushalte, verfügt aktuell über ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf insgesamt 4 Zimmer im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2023 teilweise modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Das Wohnhaus ist vollunterkellert. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage mit einem 5,1 KW Speicher auf der Immobilie installiert.**

**Diese Doppelhaushälfte bietet eine attraktive Grundlage, um individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen, und stellt it dem Grundstück zugleich eine interessante Option für Investoren und Bauträger dar. Die Kombination aus großzügigem Grundstück und einem vorhandenen Bestandgebäude macht dieses Angebot insbesondere für Kapitalanleger und Projektentwickler interessant.**

**Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Grundstück bietet.**

**Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## **Details of amenities**

- bebaubar nach §34 BauGB Nachbarschaftsbebauung:
- Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Mehrfamilienhaus
- bis 3-geschossige Bebauung möglich
- Bestandsimmobilie in zweiter Reihe
- Nebengebäude mit Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss – als Büro, Atelier oder Hobbyraum nutzbar
- 4 Außenstellplätze möglich

**Property ID: 26071010H - 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 beschauliche dörfliche Struktur und der angrenzende Ortsteil Niederschönhausen mit seinen Parkanlagen und noblen Wohnvierteln stellen eine bevorzugte Wohnlage dar.**

**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, 124 und die Nachtlinie N53 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. Aber auch der S-Bahnhof Wittenau und die U8 sind mit dem Bus erreichbar.**

**Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es circa 15 Minuten.**

**Property ID: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## **Other information**

**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: 26071010H - 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: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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