

Berlin - Pankow – Rosenthal

# Stately 1930s villa with park-like garden, granny flat and expansion potential

*Property ID: 24071007C*



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

**PURCHASE PRICE: 1.299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.303 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24071007C - 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: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## At a glance

Property ID	24071007C	Purchase Price	1.299.000 EUR
Living Space	ca. 221 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	1998
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 32 m <sup>2</sup>
Year of construction	1930	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.12.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



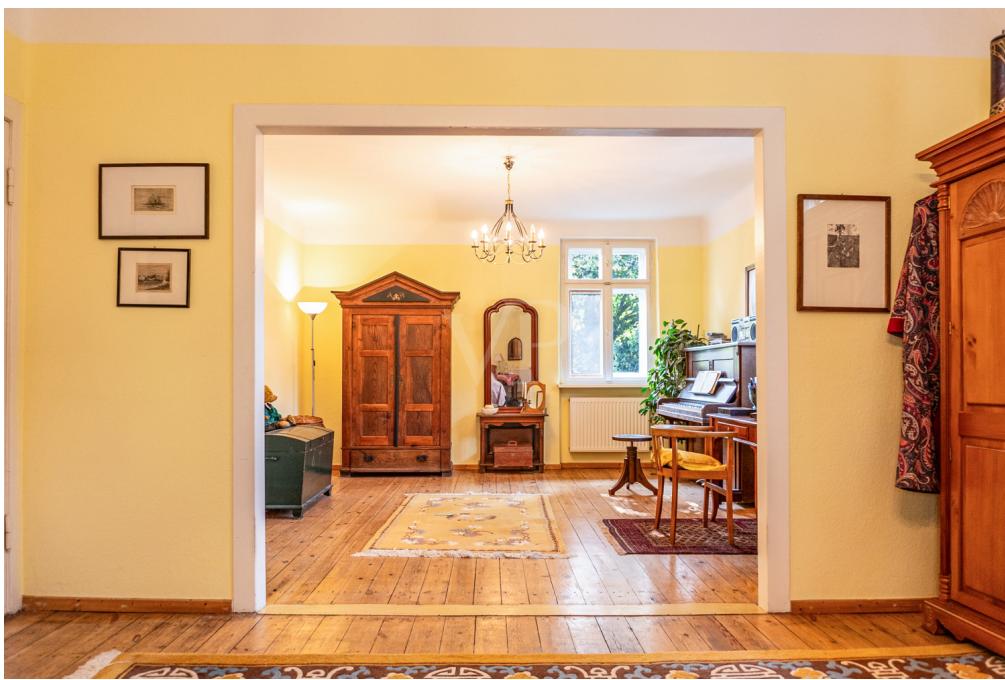
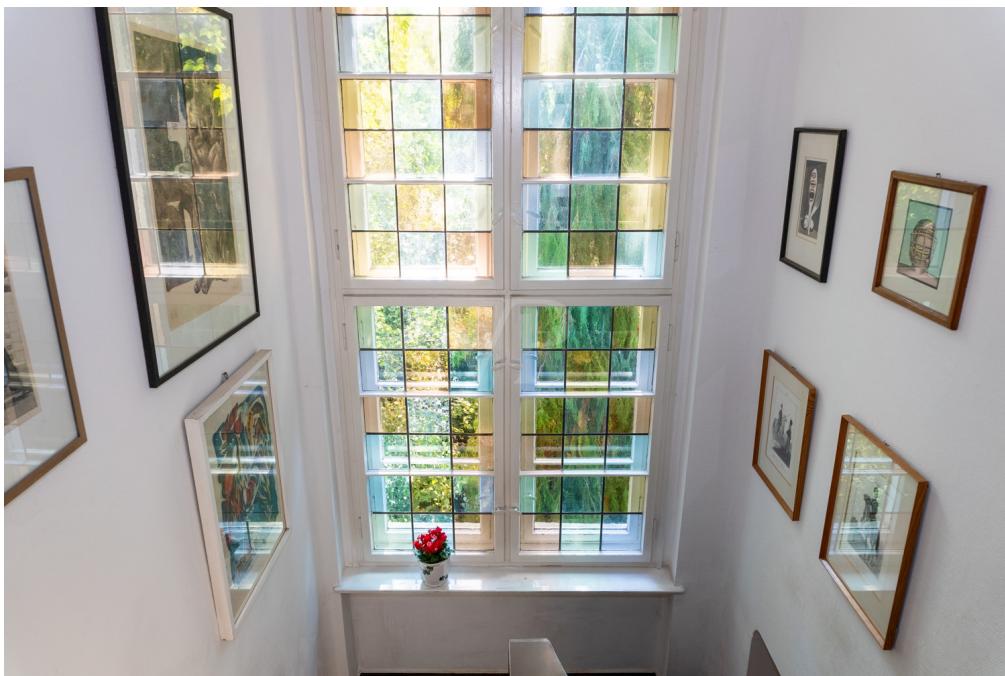
Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



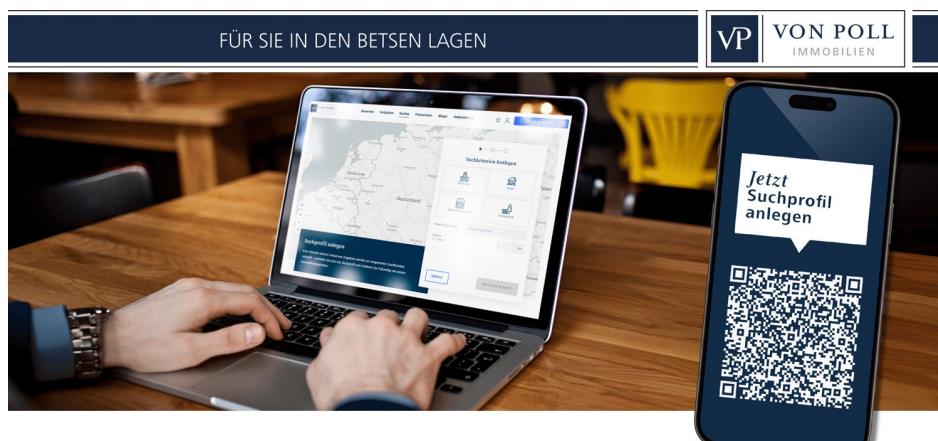
Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



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)

Professional Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

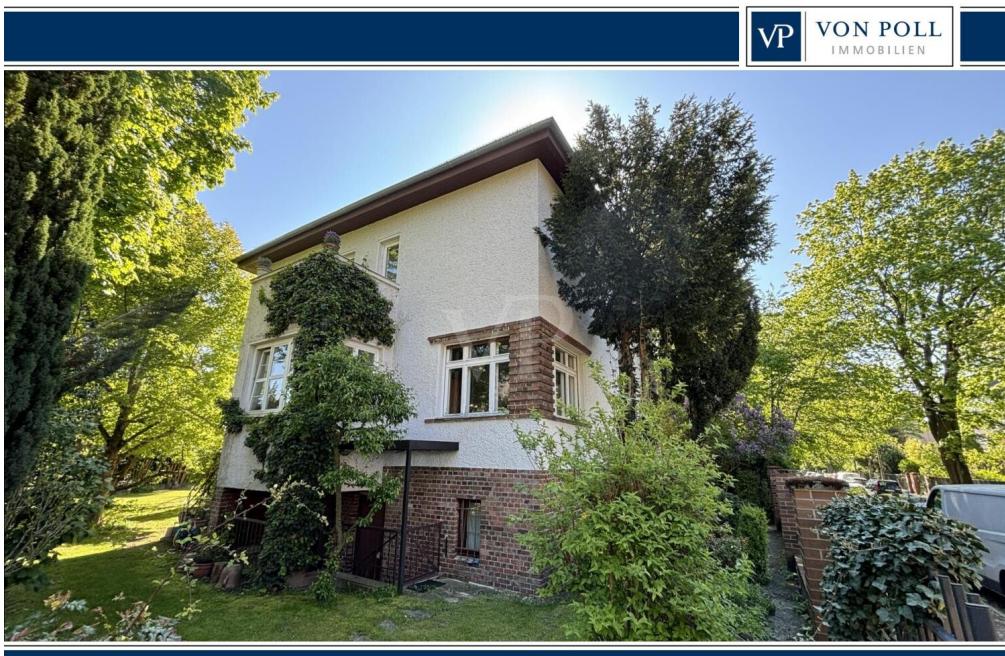
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## The property



www.von-poll.com

**Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## A first impression

Welcome to your future home! This unique property from the 1930s offers not only a generous living space of approximately 221 m<sup>2</sup>, but also the possibility of subdivision, allowing for additional development on the rear portion of the property. The park-like grounds extend over an impressive 1,303 m<sup>2</sup>. The rear lawn with its beautifully landscaped garden, accessible via the ground-floor veranda, invites you to relax and offers ample space for your leisure activities. This stately, fully-basemented detached house with its villa-like character impresses with its typical 1930s charm. It features parquet and plank flooring, as well as a fireplace that creates a cozy atmosphere during the cooler months. A spacious entrance hall with a central staircase provides access to all levels. On the ground floor, you'll find the expansive living area with a historic sliding door leading to the generous dining room with an open-plan kitchenette, ideal for entertaining family and friends. A further living area with a fireplace and access to the conservatory with a small guest WC completes the living space. The veranda leads directly into the beautiful garden. The upper floor offers a large bedroom, two further living rooms, and a bathroom. The balcony, accessible from both the bedroom and the living rooms, offers a magnificent view of the property. The unfinished attic provides additional living space and can be designed and used according to your wishes. The basement comprises a complete self-contained apartment, a hallway, a laundry room with a storage cellar, a sauna with a shower, and an additional WC. The self-contained apartment consists of a bathroom, a kitchen with a dining area, and a combined living/sleeping area. Extensive renovations were carried out in 1998, including the creation of the basement apartment, the opening up of the stairwell, and the installation of a sauna. This charming property currently offers six rooms with a living area of approximately 221 m<sup>2</sup> and a usable area of approximately 120 m<sup>2</sup>. It impresses with its spacious layout and diverse usage possibilities. Experience for yourself the charm and opportunities this unique property offers. We look forward to introducing you to your new home!

**Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Details of amenities

- teilbares, großes parkähnliches Grundstück
- 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
- ausbaufähiges Dachgeschoss

**Property ID: 24071007C - 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 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.

**Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Other information

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.

Property ID: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

---

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: [prenzlauer.berg@von-poll.com](mailto:prenzlauer.berg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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