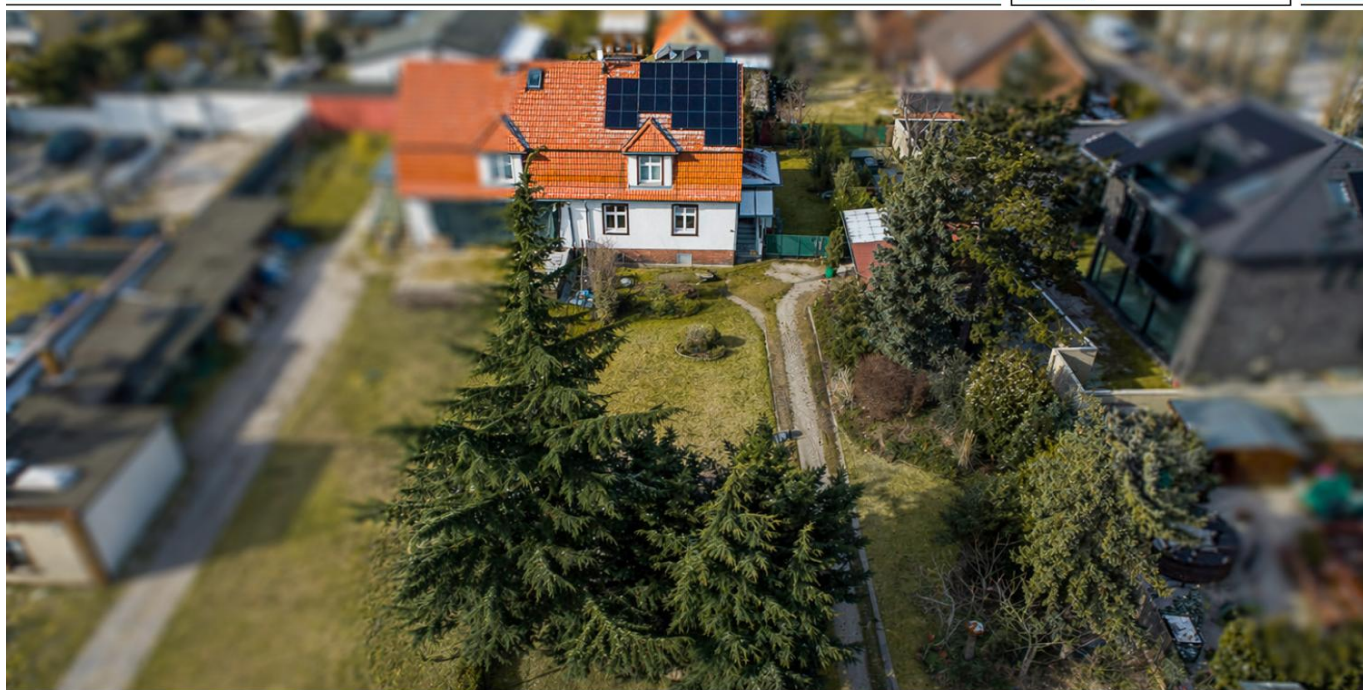


Berlin -Pankow - Rosenthal

Bauträger aufgepasst ! Projektgrundstück in attraktiver Lage

Número de propiedad: 26071010H



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 880.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m²**

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

De un vistazo

Número de propiedad	26071010H	Precio de compra	880.000 EUR
Superficie habitable	ca. 113 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo de mansarda	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2010
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1925		
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	251.53 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.02.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1925

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

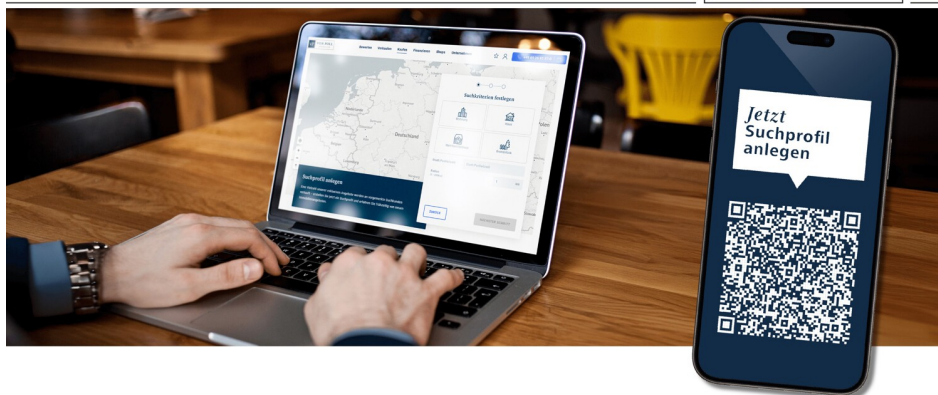
La propiedad



Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

La propiedad



Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

La propiedad



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

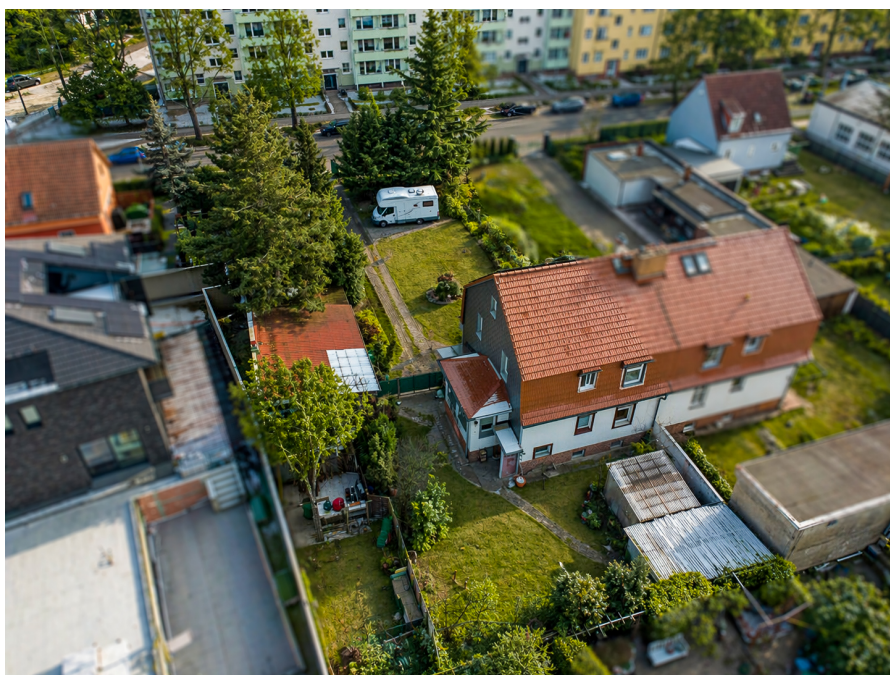
Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

La propiedad



Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

La propiedad



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

La propiedad



Capital
MAKLER-KOMPASS
TOP-100/2023
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

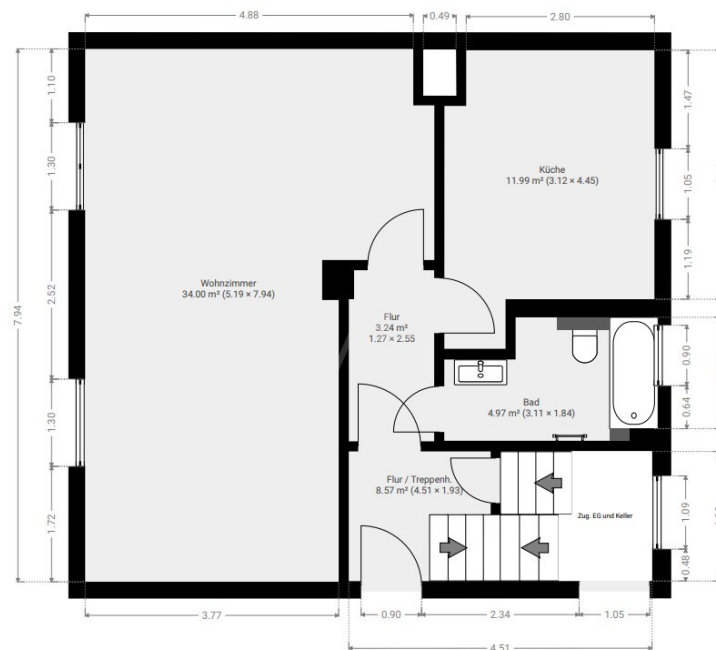
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

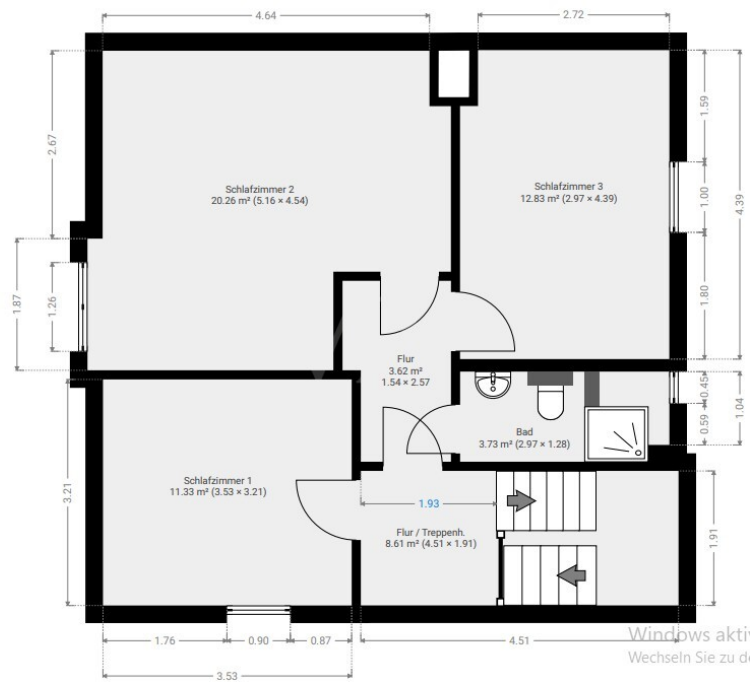
Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

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

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

Una primera impresión

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 Nebenglass, 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 m² 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.

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com