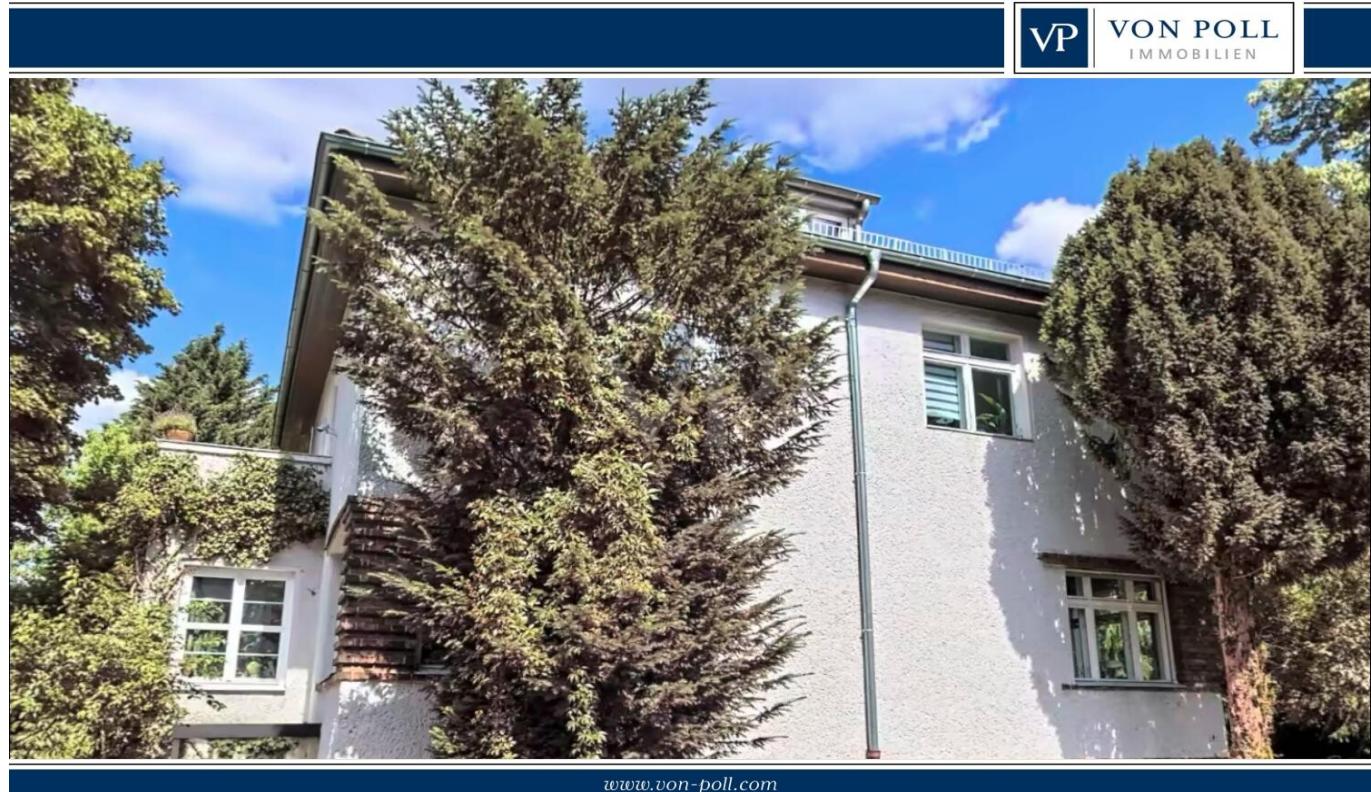


Berlin - Pankow – Rosenthal

# Majestuosa villa de los años 30 con jardín tipo parque, apartamento anexo y potencial de expansión.

Número de propiedad: 24071007C



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 221 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.303 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## De un vistazo

Número de propiedad	24071007C	Precio de compra	1.299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 221 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	1998
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1930	Espacio utilizable	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

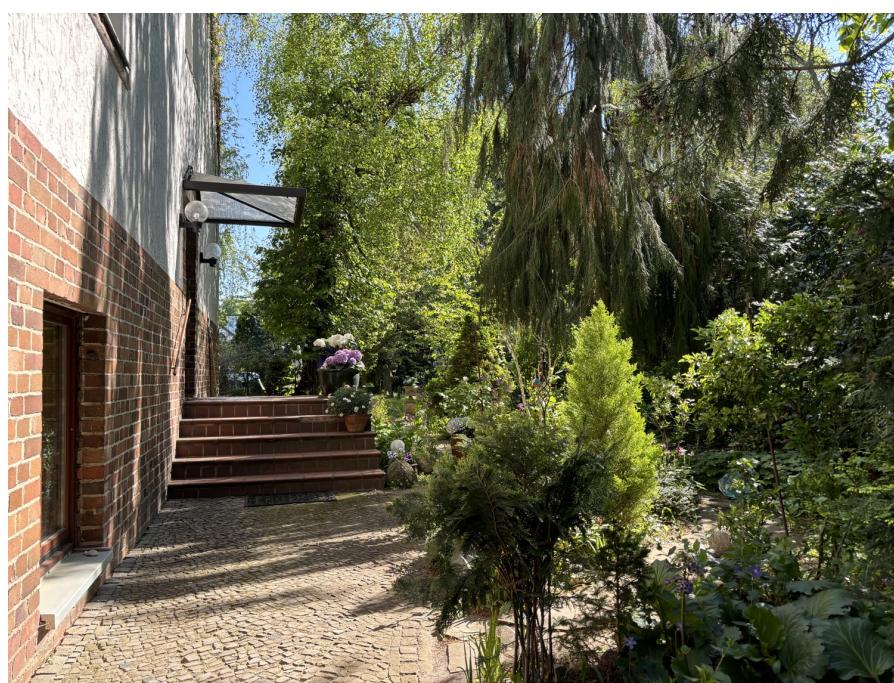
Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.12.2033	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



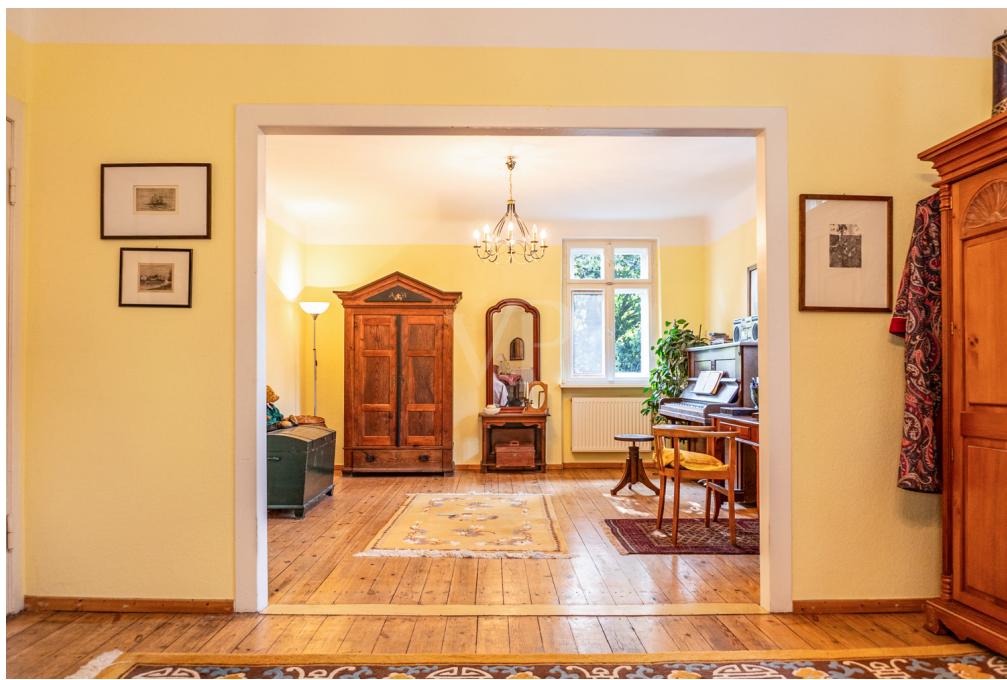
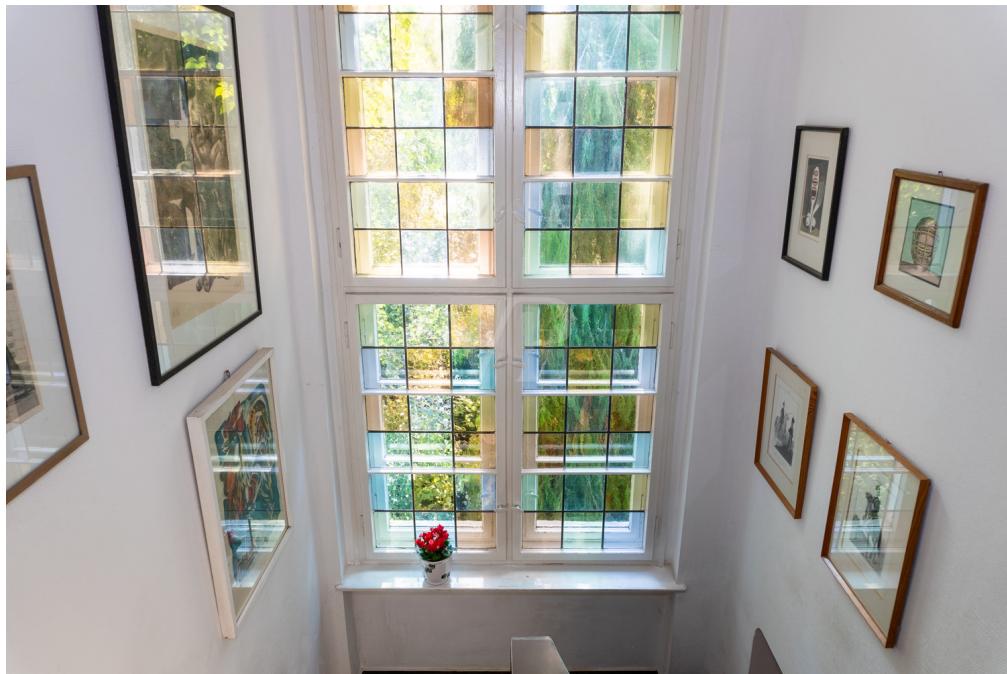
Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



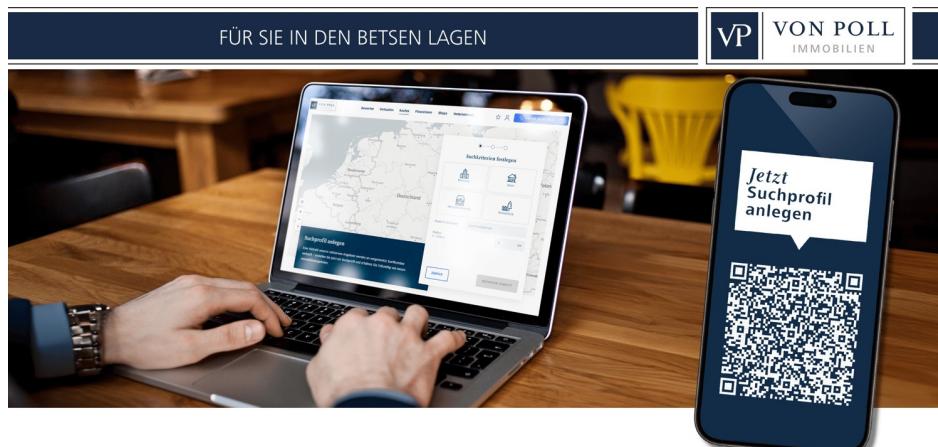
Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



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)

**Capital**  
MAKER KOMPASS  
HEFT IN 2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionalle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

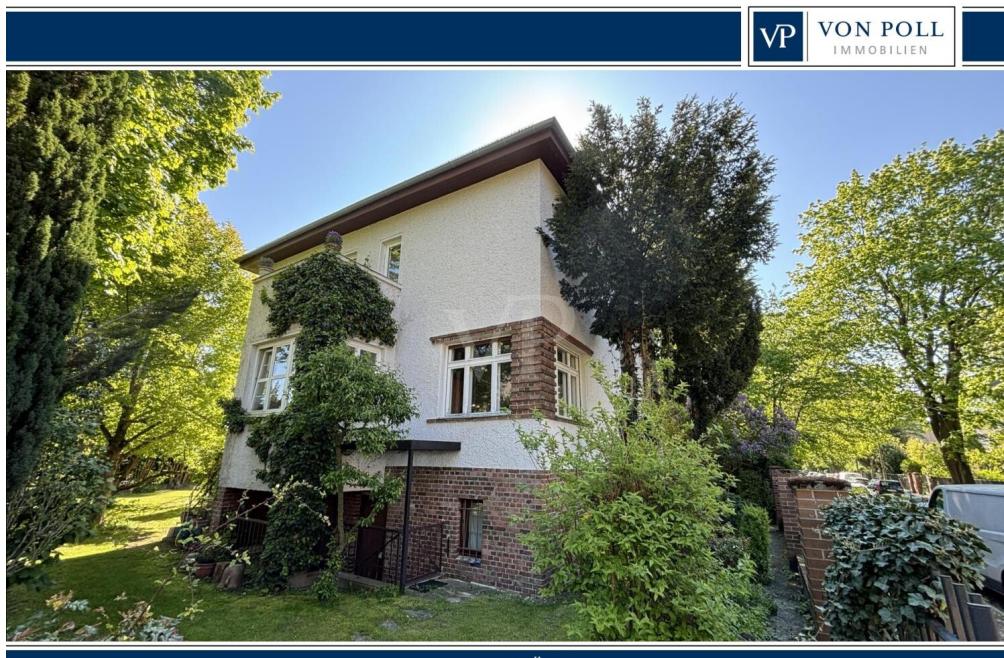
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propiedad



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

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su futuro hogar! Esta propiedad única de la década de 1930 ofrece no solo una generosa superficie habitable de aproximadamente 221 m<sup>2</sup>, sino también la posibilidad de subdivisión, lo que permite un desarrollo adicional en la parte trasera de la propiedad. El terreno, similar a un parque, se extiende sobre una impresionante superficie de 1303 m<sup>2</sup>. El césped trasero con su hermoso jardín, accesible a través de la terraza de la planta baja, le invita a relajarse y ofrece amplio espacio para sus actividades de ocio. Esta majestuosa casa unifamiliar con sótano completo y estilo villa impresiona por su encanto típico de la década de 1930. Cuenta con suelos de parqué y tablones, así como una chimenea que crea un ambiente acogedor durante los meses más fríos. Un espacioso recibidor con una escalera central da acceso a todas las plantas. En la planta baja, encontrará la amplia sala de estar con una histórica puerta corredera que conduce al espacioso comedor con una cocina americana, ideal para recibir a familiares y amigos. Una sala de estar adicional con chimenea y acceso al invernadero con un pequeño aseo completa la estancia. La terraza da directamente al hermoso jardín. La planta superior ofrece un amplio dormitorio, dos salones adicionales y un baño. El balcón, accesible tanto desde el dormitorio como desde el salón, ofrece una magnífica vista de la propiedad. El ático, sin terminar, ofrece espacio habitable adicional y se puede diseñar y utilizar a su gusto. El sótano consta de un apartamento independiente, un recibidor, un lavadero con trastero, una sauna con ducha y un aseo adicional. El apartamento independiente consta de un baño, una cocina con comedor y una zona de estar-dormitorio. En 1998 se llevaron a cabo amplias reformas, que incluyeron la creación del apartamento en el sótano, la apertura de la escalera y la instalación de una sauna. Esta encantadora propiedad ofrece actualmente seis habitaciones con una superficie habitable de aproximadamente 221 m<sup>2</sup> y una superficie útil de aproximadamente 120 m<sup>2</sup>. Impresiona por su espaciosa distribución y sus diversas posibilidades de uso. Experimente el encanto y las oportunidades que ofrece esta propiedad única. ¡Esperamos presentarle su nuevo hogar!

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24071007C - 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 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.

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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