

Berlin - Pankow – Rosenthal

# Herrschaftliche 30er-Jahre Villa mit Einliegerwohnung und Ausbaupotenzial

**CODE DU BIEN: 26071002H**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 945.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 803 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26071002H	Prix d'achat	945.000 EUR
Surface habitable	ca. 221 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	1998
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1930	Surface de plancher	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

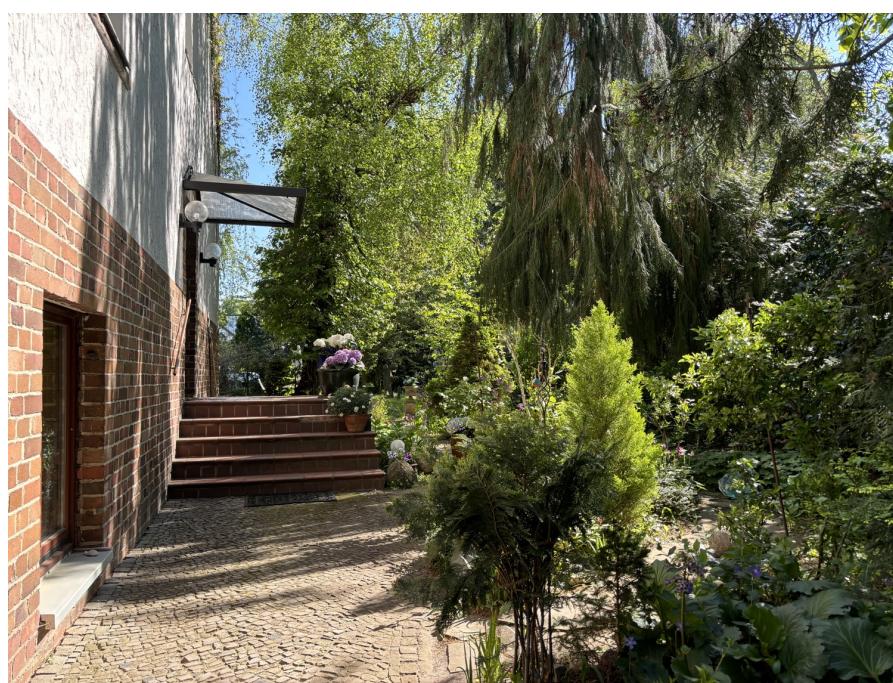
**CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



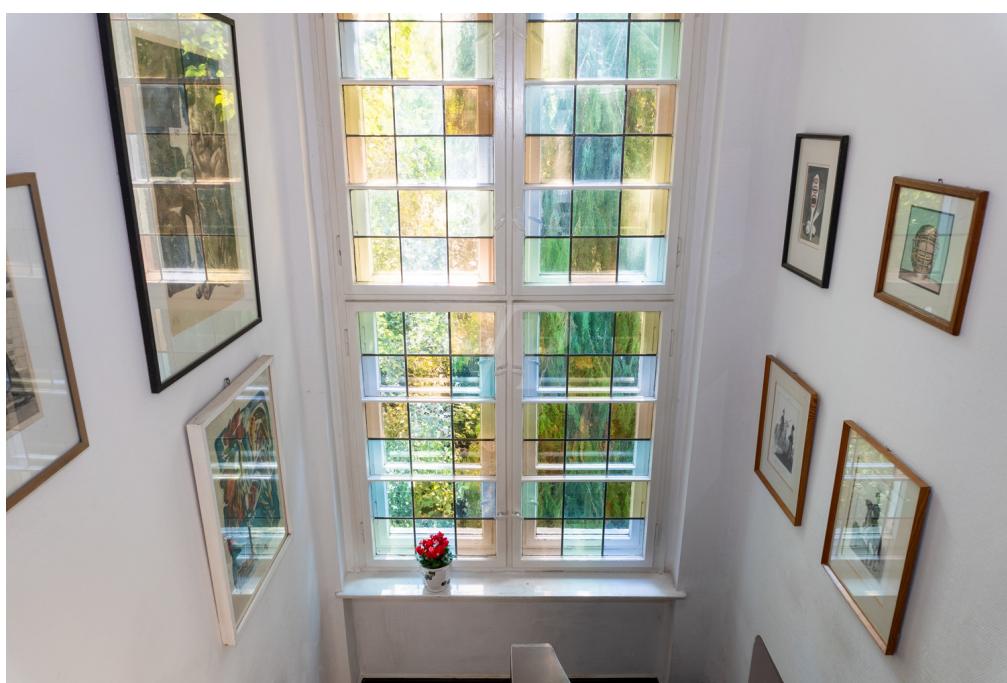
CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



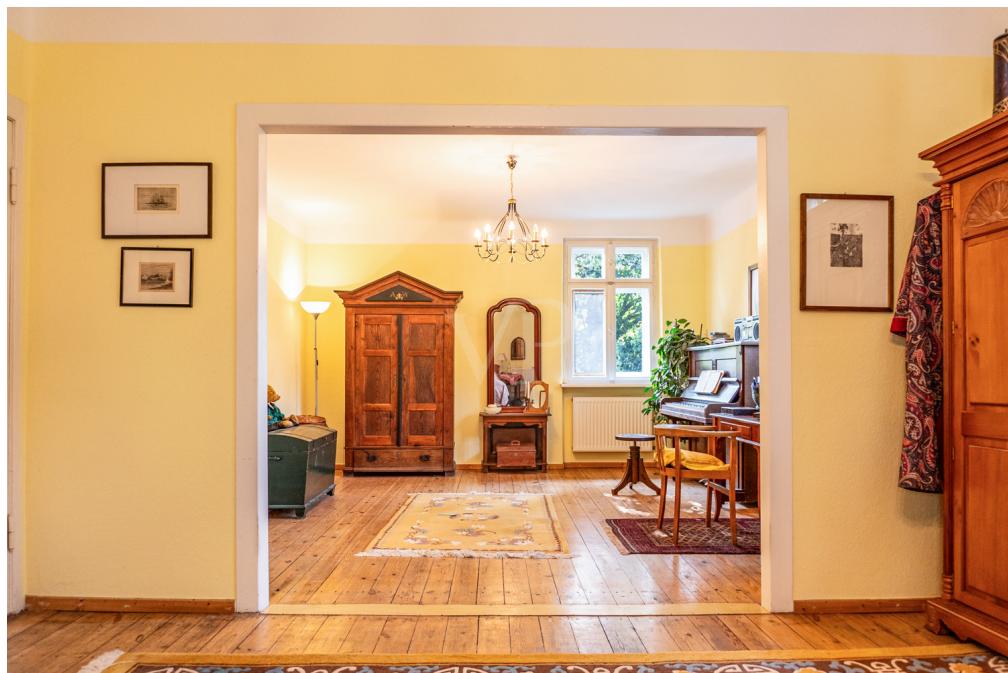
CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



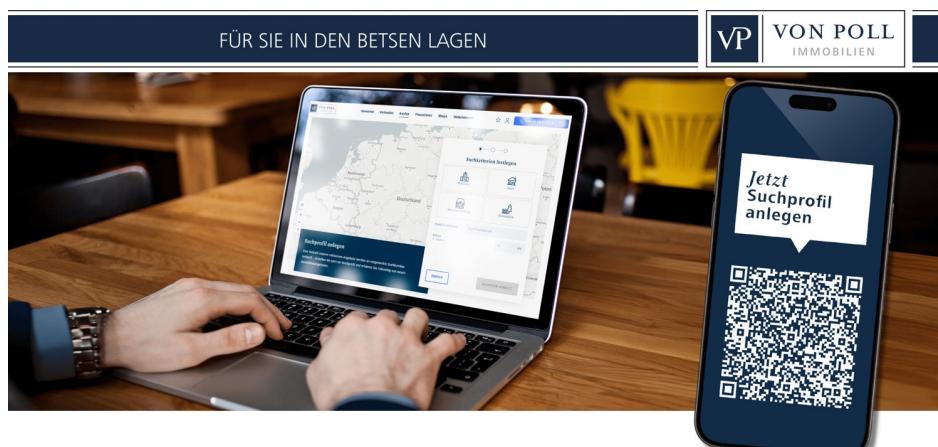
CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## La propriété



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  
HETZ 2023  
Top-Makler Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow

BELLVEU  
Best Property  
Agents 2024

Professional Real Estate Appraisal  
free and non-binding

- ✓ 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

**CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese historische Villa aus den 30iger Jahren bietet nicht nur viele originale Ausstattungsmerkmale aus der Ursprungszeit sondern mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 221 m<sup>2</sup> insbesondere viel Platz für eine große Familie.

Diese herrschaftliche, voll unterkellerte Villa verfügt über Parkett- und Dielenböden, sowie einen Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre in den kühleren Jahreszeiten sorgt. Über ein großzügiges Entrée mit bleiverglastem, zentralem Treppenhaus erreichen Sie alle Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohnbereich mit einer historischen Schiebetür im Übergang zum großzügigen Esszimmer mit offener Küchenzeile, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein weitere Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum Wintergarten mit einem kleinen Gäste - Bad runden das Raumangebot ab. Von der Veranda gelangen Sie direkt in den wunderschönen Garten.

Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer, zwei weitere Wohnräume und ein Badezimmer. Der Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch von den Wohnräumen begehbar. Das unausgebaute Dachgeschoss stellt eine Wohnflächenreserve dar und kann nach Ihren Wünschen gestaltet und genutzt werden.

Die Raumaufteilung im Souterrain umfasst eine komplette Einliegerwohnung, ein Flur, eine Waschküche mit einem Kellerraum, eine Sauna mit Dusche und ein zusätzliches Bad. Die Einliegerwohnung besteht aus einem Badezimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem Schlaf-/Wohnbereich. Im Jahr 1998 wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt, darunter der Einbau der Souterrainwohnung, die Öffnung des Treppenbereichs und der Einbau einer Sauna.

Diese charmante Immobilie bietet derzeit sechs Wohnräume mit einer Wohnfläche von ca. 221 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Sie besticht durch ihre großzügige Aufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Erleben Sie selbst den Charme und die Möglichkeiten, die dieses einzigartige Anwesen bietet. Beim Erwerb treten zusätzlich anteilige Kosten für eine Grundstücksteilung laut vorliegendem Teilungsplan auf. Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für das hintere Grundstück ist beim Kaufprozess auf der nördlichen Grundstücksseite laut Teilungsskizze zu berücksichtigen. Ein Erwerb des gesamten Grundstücks ist ebenfalls möglich. In diesem Fall beträgt der Angebotspreis 1.299.000,- €.



VON POLL  
REAL ESTATE

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

**CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Détails des commodités

- 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 + Erneuerung Gasanschluss
- Erneuerung Dacheindeckung 2013
- ausbaufähiges Dachgeschoss

**CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26071002H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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