

Berlin - Pankow – Rosenthal

Majestueuse villa des années 1930 avec jardin paysager, studio indépendant et potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 24071007C



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.303 m²

CODE DU BIEN: 24071007C - 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: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24071007C
Surface habitable	ca. 221 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1930

Prix d'achat	1.299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 32 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	268.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzu Hause – 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

Capital
REAL ESTATE
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochnotierte für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

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

CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La propriété



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Une première impression

Bienvenue dans votre future demeure ! Cette propriété unique des années 1930 offre non seulement une généreuse surface habitable d'environ 221 m², mais aussi la possibilité d'une subdivision, permettant un développement supplémentaire sur la partie arrière du terrain. Le parc arboré s'étend sur une superficie impressionnante de 1 303 m². La pelouse arrière, agrémentée d'un jardin paysager, accessible par la véranda du rez-de-chaussée, invite à la détente et offre un espace généreux pour vos loisirs. Cette élégante maison individuelle, entièrement sous-sol, au charme typique des années 1930, séduit par son allure de villa. Elle est dotée de parquet et de planchers en bois, ainsi que d'une cheminée qui crée une atmosphère chaleureuse durant les mois les plus frais. Un hall d'entrée spacieux avec un escalier central dessert tous les niveaux. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour avec une porte coulissante d'époque menant à une salle à manger spacieuse avec kitchenette ouverte, idéale pour recevoir famille et amis. Un second salon avec cheminée et accès à la véranda, équipée de toilettes invités, complète l'espace de vie. La véranda donne directement sur le magnifique jardin. L'étage supérieur comprend une grande chambre, deux autres salons et une salle de bains. Le balcon, accessible depuis la chambre et les salons, offre une vue imprenable sur la propriété. Les combles non aménagés offrent un espace de vie supplémentaire et peuvent être aménagés selon vos envies. Le sous-sol comprend un appartement indépendant complet, un couloir, une buanderie avec cave, un sauna avec douche et des toilettes. Cet appartement se compose d'une salle de bains, d'une cuisine avec coin repas et d'un espace de vie/chambre. D'importants travaux de rénovation ont été réalisés en 1998, incluant la création de l'appartement au sous-sol, l'ouverture de la cage d'escalier et l'installation d'un sauna. Cette charmante propriété offre actuellement six pièces, pour une surface habitable d'environ 221 m² et une surface utile d'environ 120 m². Elle séduit par son agencement spacieux et ses multiples possibilités d'aménagement. Venez découvrir par vous-même le charme et le potentiel de cette propriété unique. Nous avons hâte de vous faire découvrir votre nouvelle maison !

CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24071007C - 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: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 268.00 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Contact

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

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

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

www.von-poll.com