

Berlin - Pankow – Rosenthal

# Impozáns, 1930-as évekbeli villa parkosított kerttel, nagymamalakással és bovítési lehetőséggel

VP azonosító: 24071007C



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 1.299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.303 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Áttekintés

VP azonosító	24071007C	Vételár	1.299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 221 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	1998
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1930	Hasznos terület	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

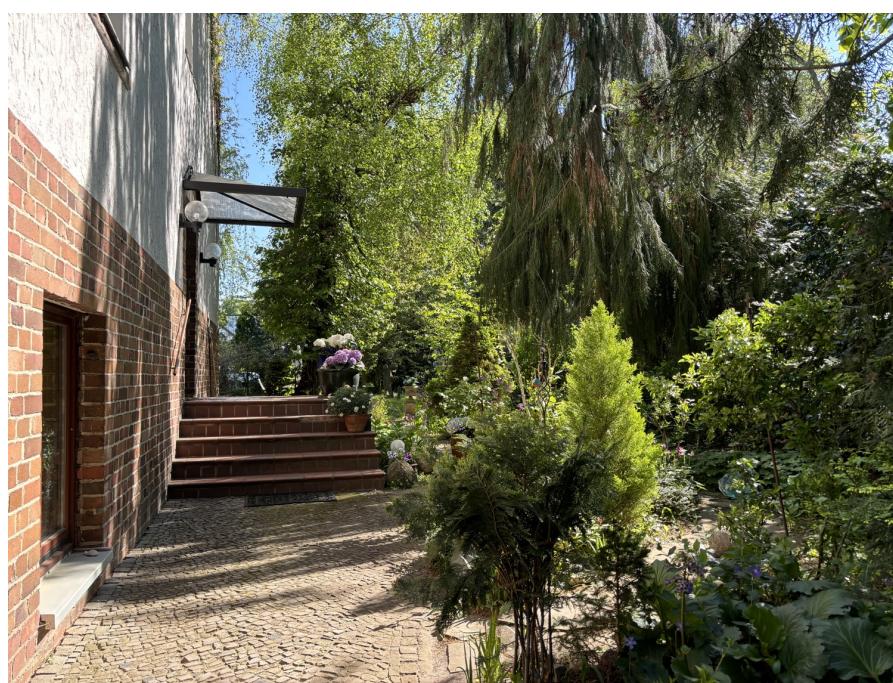
VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.12.2033	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



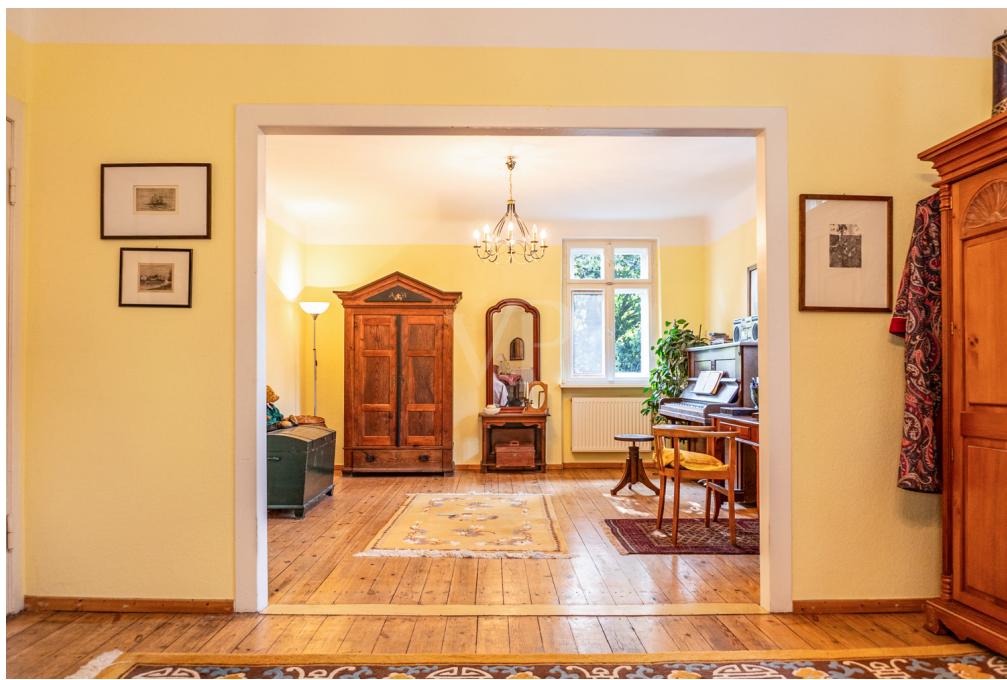
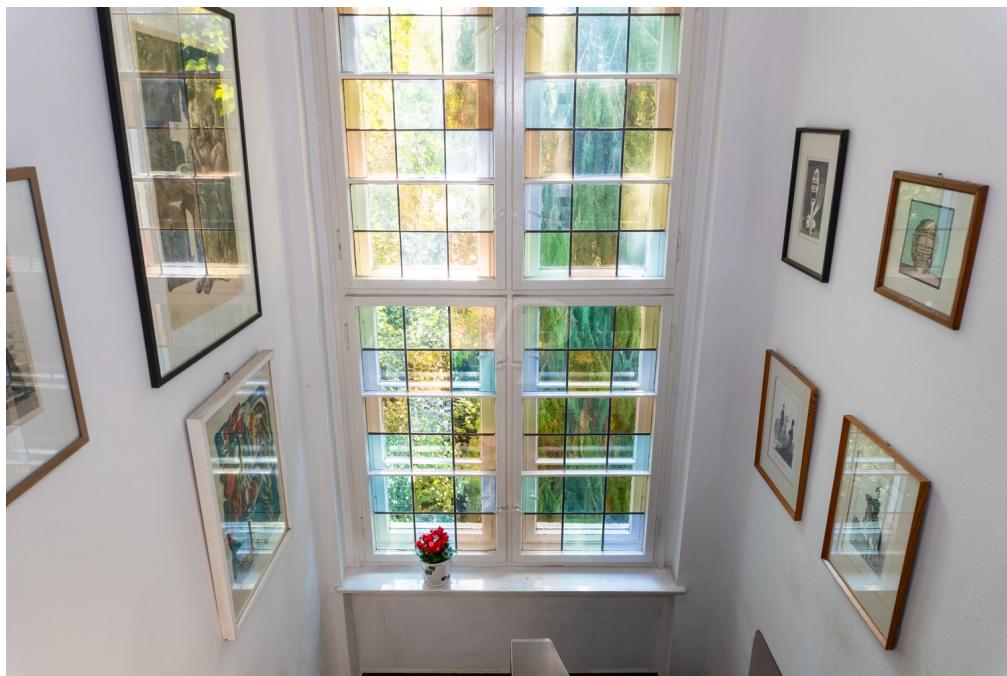
VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



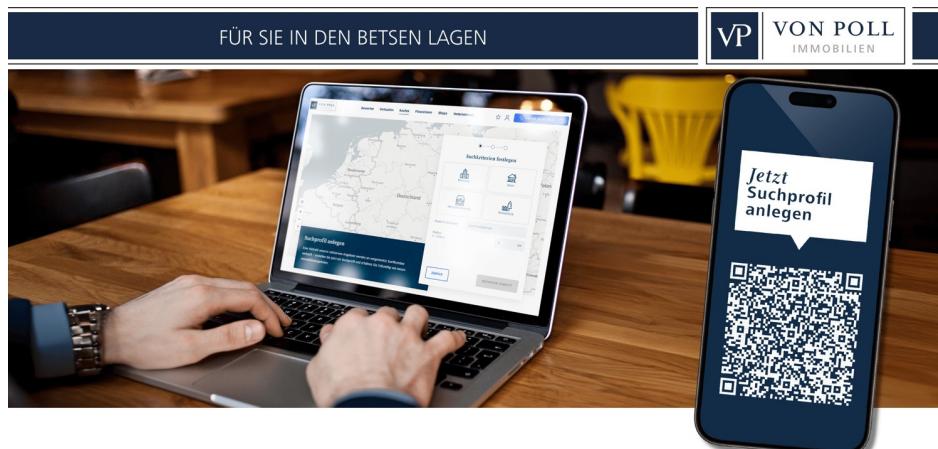
VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Az ingatlan



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)

**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

VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük leendo otthonában! Ez az egyedülálló, az 1930-as évekből származó ingatlan nemcsak tágas, körülbelül 221 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál, hanem a felosztás lehetőségét is, amely lehetővé teszi a telek hátsó részének további beépítését. A parkosított terület lenyugözo 1303 m<sup>2</sup>-en terül el. A földszinti verandán keresztül megközelíthető, gyönyörűen parkosított kerttel rendelkező hátsó gyepfelület pihenésre csábít, és boséges teret kínál a szabadidos tevékenységekhez. Ez az impozáns, teljesen alápincézett, villaszerű családi ház tipikus 1930-as évekbeli bájjal lenyugözo. Parketta és deszka padlával, valamint kandallóval rendelkezik, amely a huvosebb hónapokban otthonos hangulatot teremt. A tágas eloszoba és a központi lépcso biztosítja az összes szint megközelítését. A földszinten található a tágas nappali, amely egy történelmi tolóajtón keresztül a tágas étkezobe vezet, amelyben egy nyitott konyhasarok található, amely ideális a család és a barátok fogadására. Egy további nappali kandallóval és egy kis vendég WC-vel ellátott télikertbe való kijárattal teszi teljessé a lakóteret. A veranda közvetlenül a gyönyörű kertbe vezet. Az emeleten egy nagy hálószoba, két további nappali és egy fürdoszoba található. Az erkély, amely mind a hálószobából, mind a nappaliból megközelíthető, csodálatos kilátást nyújt az ingatlanra. A befejezetlen padlás további lakóteret biztosít, és az Ön igényei szerint alakítható ki és használható. Az alagsorban egy komplett, önálló lakás, egy eloszoba, egy mosókonyha pincével, egy zuhanyzós sauna és egy további WC található. Az önálló lakás egy fürdoszobából, egy étkezés konyhából és egy kombinált nappali/hálószobából áll. 1998-ban átfogó felújításra került sor, beleérte az alagsori lakás kialakítását, a lépcsoház megnyitását és egy sauna beépítését. Ez a bájos ingatlan jelenleg hat szobát kínál, körülbelül 221 m<sup>2</sup> lakóterüettel és körülbelül 120 m<sup>2</sup> hasznos terüettel. Lenyugözi a tágas elrendezése és a sokoldalú felhasználási lehetőségei. Tapasztalja meg saját szemével ennek az egyedülálló ingatlannak a varázsát és lehetőségeit. Várjuk, hogy bemutathassuk Önnek új otthonát!

VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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