

Berlin-Pankow – Rosenthal

# Charme Pur! Saniertes 30er-Jahre-Haus mit schönem Garten und Nebengelass

**CODICE OGGETTO: 25071022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 798 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25071022
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	100.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0

### Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein äußerst charmantes Einfamilienhaus, das 1930 erbaut und 2015 umfassend saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 798 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie reichlich Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Es erwarten Sie sechs Zimmer, die geschickt verteilt sind, darunter drei geräumige Schlafzimmer und zwei gut ausgestattete Badezimmer. Das Haus ist außerdem teilunterkellert und beherbergt dort die Gastherme.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die 2015 erfolgte Sanierung umfasste die Erneuerung aller wesentlichen Elemente und führte zu einem Wohnambiente, das den Ansprüchen moderner Hausbesitzer gerecht wird. Eine hochwertige Designküche von Mykilos ist das Herzstück des Hauses und bietet sowohl Hobbyköchen als auch professionellen Anwendern alles, was sie benötigen. Die Wohnräume im Dachgeschoss sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet, das nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch durch seine Langlebigkeit überzeugt. Zusätzliche Details wie Lehmdecken verleihen dem Haus eine besondere Note.

Der Außenbereich wurde mit ebenso viel Liebe zum Detail gestaltet. Der Garten ist durchdacht angelegt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Eine Besonderheit ist die integrierte Skaterrampe, die nicht nur für Kinder ein Highlight ist, sondern auch Sportbegeisterte anspricht. Hinzu kommen ein großes Nebengelass, welches für viele Zwecke genutzt werden kann. Als klassisches Gartenhaus aber auch ein Atelier wäre denkbar, da die Decken sehr hoch sind. Diese einzigartige Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus zu einer äußerst attraktiven Wahl. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Gartenanlage bieten sowohl Familien als auch Paaren ein ideales Zuhause. Die ruhige Umgebung gepaart mit der praktischen Raumgestaltung lädt dazu ein, es sich hier langfristig gemütlich zu machen.

Sollten Sie Interesse haben, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen, stehen wir Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal**

## Dettagli dei servizi

Charmantes 30er-Jahre-Haus  
komplett saniert 2015  
tolles Wohnambiente  
schön angelegter Garten  
Südausrichtung  
sechs Zimmer  
zwei Bäder  
hochwertiger Ausstattung  
Designküche von Mykilos  
Eichenparkett  
Lehmdecken  
Halfpipe  
große Garage  
zwei Außenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal**

## Tutto sulla posizione

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 zahlreichen Parkanlagen, wie der Botanische Volkspark, die Schönholzer Heide oder der Schlosspark, um nur einige zu nennen, sorgen für reichlich Möglichkeiten, die Freizeit mit der Familie zu gestalten und zu genießen.

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.

**CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25071022 - 13158 Berlin-Pankow – Rosenthal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1, 13187 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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