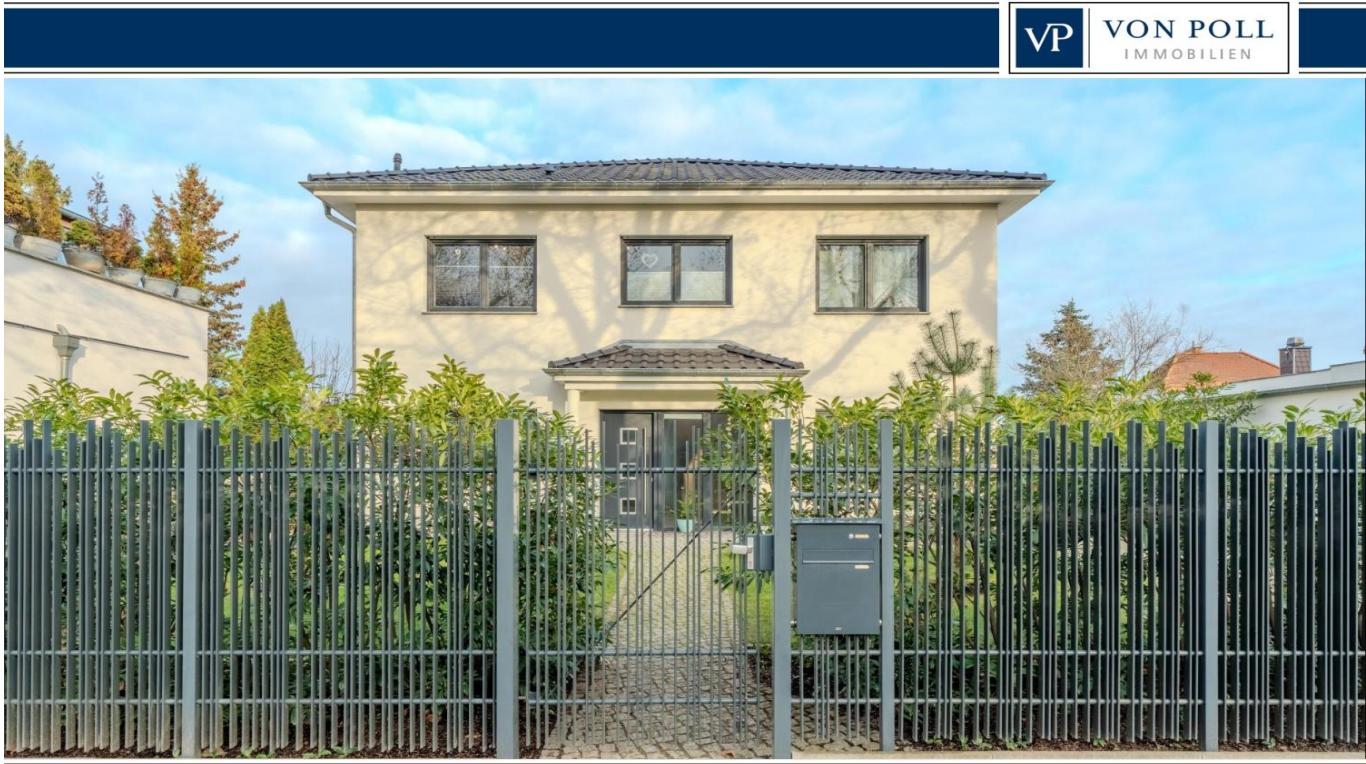


Berlin - Pankow – Rosenthal

# Familienfreundliche Stadtvilla - Ihr Wohntraum mit 5 Zimmern

**Codice oggetto: 25071072**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 841 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25071072 - 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: 25071072 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25071072
Superficie netta	ca. 172 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25071072 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	63.18 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25071072 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Una prima impressione

Dieses moderne Stadtvilla wurde 2016 in massiver Bauweise aus Porotonstein errichtet und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 841 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein komfortables und hochwertiges Wohnambiente für gehobene Ansprüche. Bereits der galerieartige Eingangsbereich sorgt für einen beeindruckenden ersten Eindruck und schafft eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die Deckenhöhe von rund 2,75 m unterstreicht das großzügige Raumgefühl im gesamten Erdgeschoss. Zahlreiche bodentiefe Fenster mit 3-Scheiben-Sicherheitsverglasung inkl. elektrischen Aluminiumjalousien ermöglichen einen angenehmen Lichteinfall und einen schönen Ausblick ins Grüne.

Mit großen Glaselementen vom Flur abgetrennt präsentiert sich das Zentrum des Hauses mit dem weitläufigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Außenterrasse sowie in den Garten. Die hochwertige Terrassenüberdachung erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft Raum für gesellige Stunden mit der Familie. Ebenso eröffnet sich vom Wohnbereich der Zugang zur modernen Einbauküche, ausgestattet mit einer Granit-Arbeitsplatte, Armaturen von Villeroy & Boch und der notwendigen Technik. Ein gemütlicher Sitzplatz lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein weiterer Raum, der flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Praktisch ist auch der angeschlossene Hauswirtschaftsraum mit Bodenablauf, welcher über einen eigenen Waschmaschinenanschluss, einen Trocknerplatz sowie ausreichend Stauraum verfügt.

Über eine große Echtholztreppe gelangt man in das Obergeschoss, das den privaten Rückzugsbereich bildet. Hier befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer sowie das großzügige Masterbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche. Während im Erdgeschoss elegante Fliesenböden verlegt wurden, überzeugt das Obergeschoss durch warmes Parkett.

Besonderen Komfort bietet die Haustechnik: Eine Gasbrennwerttherme mit Solarthermie sorgt in Verbindung mit der Zentralheizung für eine effiziente und nachhaltige Warmwasserversorgung und Heizung – das gesamte Haus ist zudem mit Fußbodenheizung ausgestattet. Für die Gartenbewässerung steht ein Tiefenbrunnen mit Eisenfilteranlage zur Verfügung, und ein eigens angelegter Versickerungsschacht sorgt für eine optimale Regenwasserableitung.

Das Grundstück ist sorgfältig angelegt und wird durch eine moderne Zaunanlage

geschützt. Für Kraftfahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine massive, extra große Garage bereit. Eine Satellitenanlage und Kabelanschluss sorgt für Fernseh- und Internetempfang.

Diese Immobilie vereint gehobene Wohnqualität mit durchdachter Raumgestaltung und moderner Ausstattung. Ihr Familienwohntraum! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Details dieser besonderen Immobilie.

Codice oggetto: 25071072 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

## Dettagli dei servizi

- massiver Baukörper aus Porotonstein (36,5 cm) der Fa. Wienerberger
- 5 Zimmer auf über ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 841 m<sup>2</sup> Grundstück inkl. überdachter Außenterrasse
- lichtdurchflutete Wohnoase im Erdgeschoss mit galerieartigem Eingangsbereich, dem riesigen, mit einer Glaswand abgetrennten Wohnbereich mit direktem Zugang zur Wohnküche
- schwellenloser Austritt in den Garten über das Wohnzimmer und die Küche
- ca. 2,83 m Deckenhöhe im Erdgeschoss und 2,76m im Obergeschoss
- hochwertige Einbauküche mit Granitplatte und Armaturen von Villeroy und Boch
- zahlreiche bodentiefe Fenster sichern den Blick ins Grüne
- hochwertige Fliesenböden im Erdgeschoss sowie Parket im Obergeschoss
- 3-Scheiben Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen, innen weiß und außen anthrazitgrau foliert
- elektrische Aluminiumjalousien in passender Rahmenfensterfarbe (Haustüranlage und Dachlukenfenster ohne Jalousien)
- einbruchshemmende Verglasung im Erdgeschoss
- Gäste-WC inkl. Dusche
- Masterbad mit Grohe- Armaturen und Doppelwaschbecken inkl. Hochschrank, Badewanne und Dusche.
- HWR mit Waschmaschinenschluss und Trocknerplatz inklusive Bodenablauf
- jährlich gewartete Gasbrennwerttherme mit Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
- komplettes Haus mit Fußbodenheizung
- ( In den Heizkreislauf eingebunden elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern)
- hochwertige Fliesenböden im EG und Parkett im OG
- Tiefenbrunnen mit Eisenfilteranlage und Versickerungsschacht für Rückspülung
- extra angelegter Versickerungsschacht für Regenwasser, womit keine Einleitgebühren für Regenwasser anfallen
- Tondachziegel
- 2 Außenstellplätze / extra massive Garage
- extra Satellitenanlage / Kabelanschluss
- großzügige Terrasse (ca. 8,8m x 5,0 m) inkl. hochwertig überdachten Terrassenbereich
- hochwertige Zaunanlage mit 4m breitem Funkschiebetor

**Codice oggetto: 25071072 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Tutto sulla posizione

Rosenthal, ein idyllischer Stadtteil, 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. Die beschauliche dörfliche Struktur und der angrenzende Ortsteil Niederschönhausen mit seinen Parkanlagen und noblen Wohnvierteln stellen eine bevorzugte Wohnlage dar.

Der Volkspark Schönholzer Heide, der Botanischen Volkspark mit seinen imposanten Gewächshäusern und botanischen Raritätenladen sowie der Schlosspark am Schloss Schönhausen bietet urbanes Grün zu Spaziergängen, Erholung und Fitness.

Die Infrastruktur im nördlichen Pankow ist sehr gut. Schulen, Kitas und andere öffentliche Einrichtungen sind ebenso ausreichend vorhanden, wie mit dem naheliegenden Rosenthal Center diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie M1 ist fußläufig erreichbar. Sie erreichen den S+U-Bahnhof Pankow in ca. 18 Minuten und den S+U-Bahnhof Friedrichstraße in ca. 44 Minuten. Bis in das Berliner Stadtzentrum sind es ca. 9 km. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es circa 15 Minuten.

**Codice oggetto: 25071072 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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

Codice oggetto: 25071072 - 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: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

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

---

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