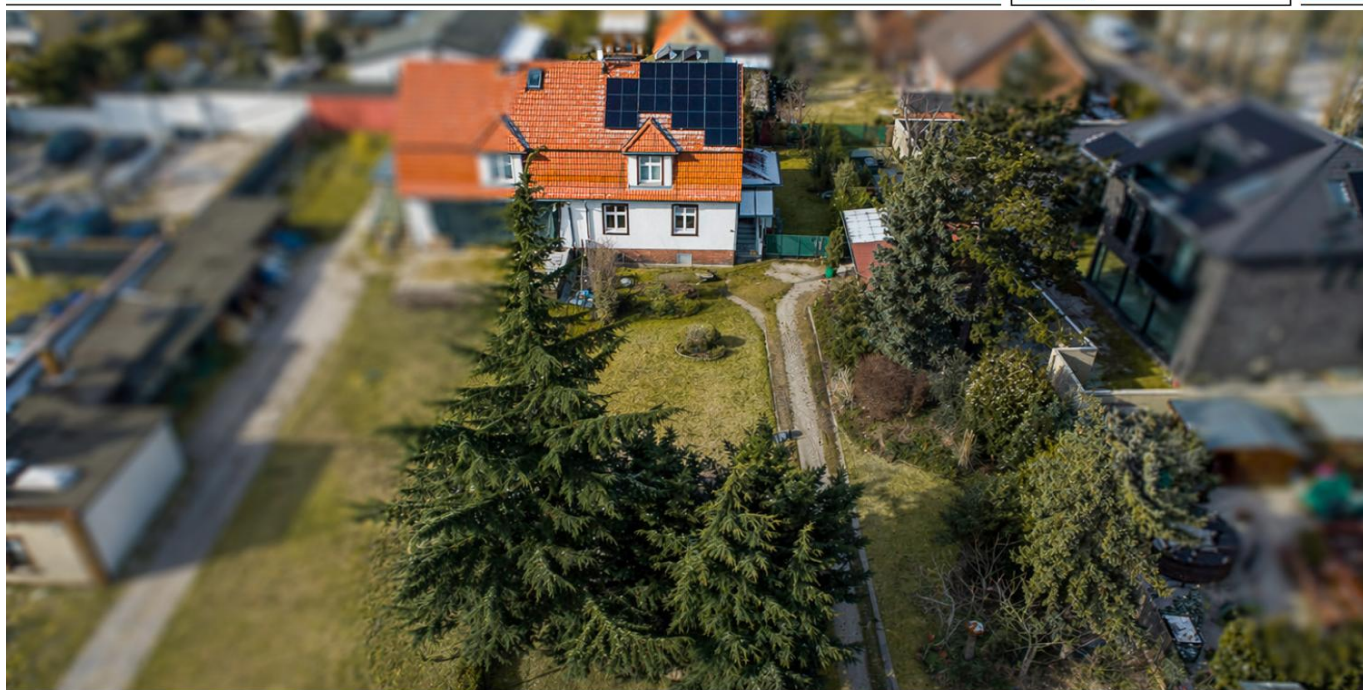


Berlin -Pankow - Rosenthal

# Bauträger aufgepasst ! Projektgrundstück in attraktiver Lage

*Codice oggetto: 26071010H*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

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

**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26071010H
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1925
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	880.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	251.53 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

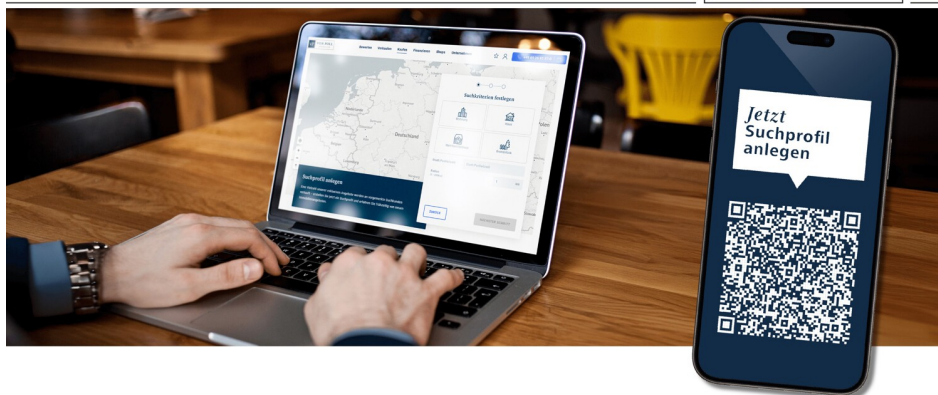
## La proprietà



Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

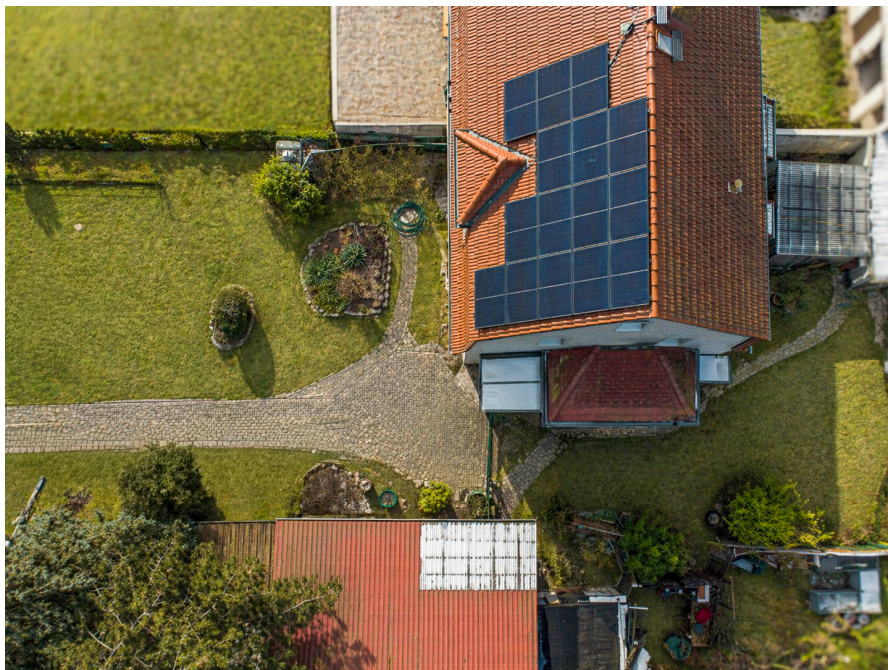


Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto: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)



**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## La proprietà



Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre** Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

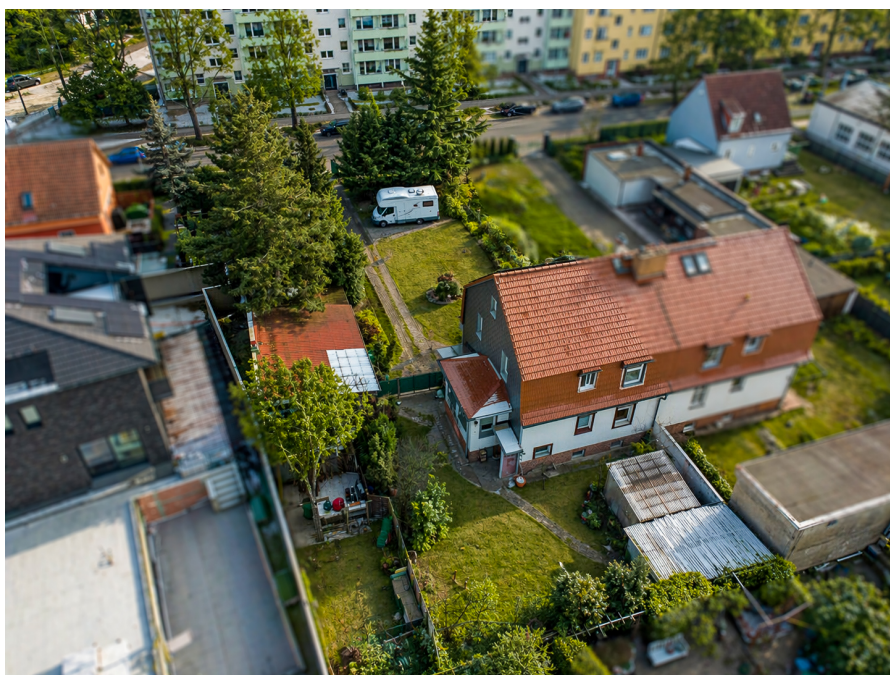
Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP-100/2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Pankow

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

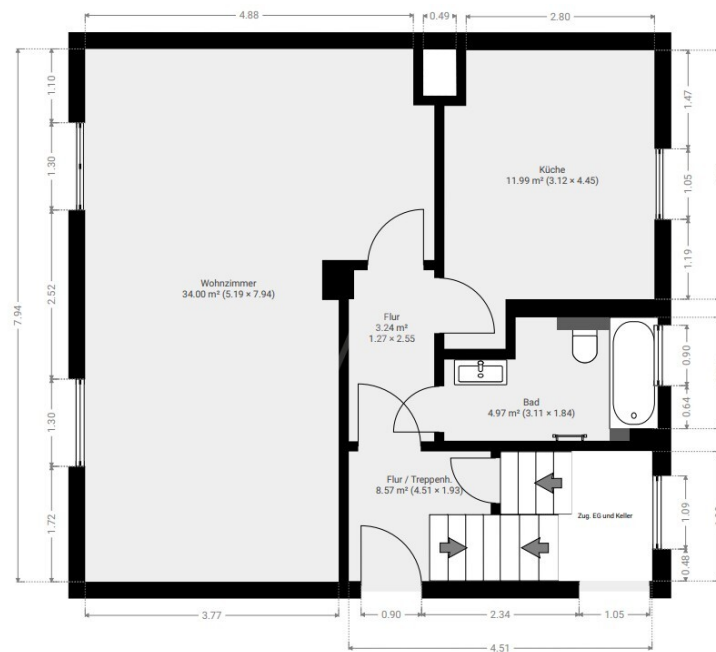
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

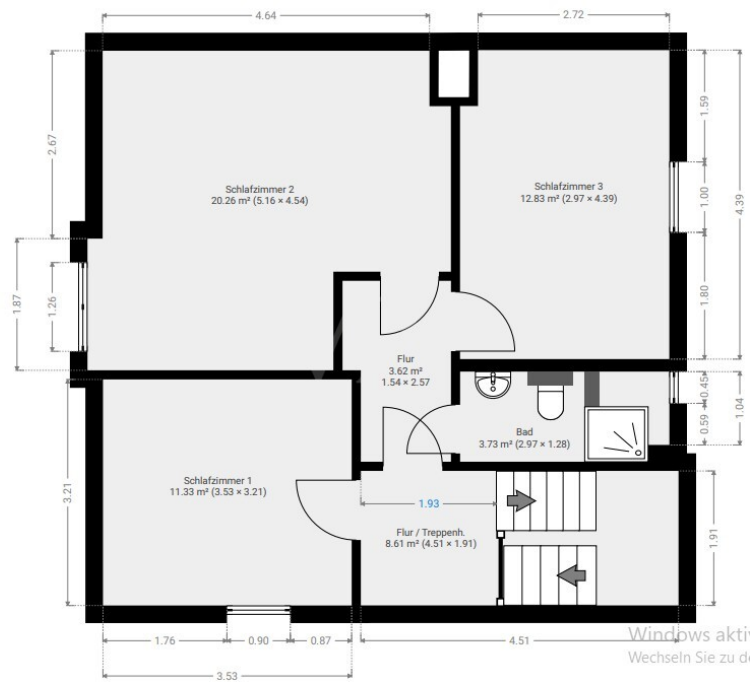
Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## Una prima impressione

Das hier zum Verkauf angebotene Grundstück, ist eine echte Gelegenheit und ein Filetstück für Ihr Bauprojekt in begehrter und gewachsener Wohnlage von Berlin-Pankow.

Das ca. 1.147 qm große Grundstück kann zeitnah bebaut werden. Die Medien liegen bis zur Straße bzw. bis zur Bestandsimmobilie an. Die weitere Erschließung wäre noch vorzunehmen. Das Grundstück kann im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Ein oder mehrere zu errichtende Gebäude müssen sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Aus der Umgebung ist die Realisierung bis 3-Geschosshagel Wohngebäude in offener Bauweise ableitbar.

Auch eine Realteilung der später zu verkaufenden Grundstücke ist möglich, was die Wertigkeit nochmal erhöht.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein ausbaufähiges Bestandshaus mit Nebenglass, welches vom Erwerber abgerissen oder ausgebaut werden müsste. Die Kosten für Abriss, Teilung, Erschließung und andere Kosten sind vom Erwerber zu tragen.

Die Bestandsimmobilie aus dem Jahre 1925, eine Doppelhaushalte, verfügt aktuell über ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf insgesamt 4 Zimmer im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2023 teilweise modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Das Wohnhaus ist vollunterkellert. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage mit einem 5,1 KW Speicher auf der Immobilie installiert.

Diese Doppelhaushälfte bietet eine attraktive Grundlage, um individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen, und stellt it dem Grundstück zugleich eine interessante Option für Investoren und Bauträger dar. Die Kombination aus großzügigem Grundstück und einem vorhandenen Bestandgebäude macht dieses Angebot insbesondere für Kapitalanleger und Projektentwickler interessant.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Grundstück bietet.

**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## Dettagli dei servizi

- bebaubar nach §34 BauGB Nachbarschaftsbebauung:
- Einfamilienhaus, Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Mehrfamilienhaus
- bis 3-geschossige Bebauung möglich
- Bestandsimmobilie in zweiter Reihe
- Nebengebäude mit Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss – als Büro, Atelier oder Hobbyraum nutzbar
- 4 Außenstellplätze möglich

**Codice oggetto: 26071010H - 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 beschauliche dörfliche Struktur und der angrenzende Ortsteil Niederschönhausen mit seinen Parkanlagen und noblen Wohnvierteln stellen eine bevorzugte Wohnlage dar.

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, 124 und die Nachtlinie N53 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. Aber auch der S-Bahnhof Wittenau und die U8 sind mit dem Bus erreichbar. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es circa 15 Minuten.

**Codice oggetto: 26071010H - 13158 Berlin -Pankow - Rosenthal**

## Ulteriori informazioni

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: 26071010H - 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)