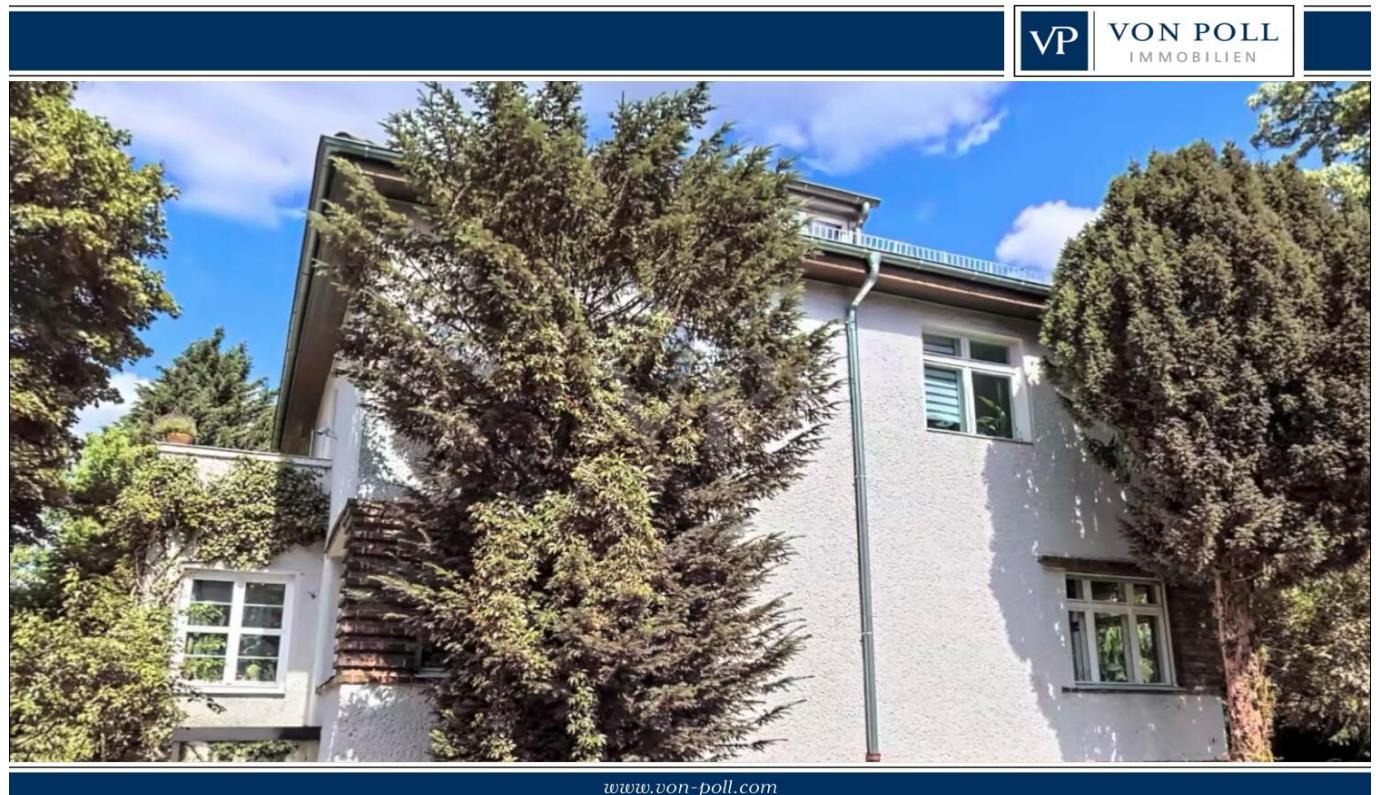


Berlin - Pankow – Rosenthal

Maestosa villa degli anni '30 con giardino simile a un parco, appartamento per nonni e potenziale di espansione

Codice oggetto: 24071007C



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.303 m²

Codice oggetto: 24071007C - 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: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24071007C	Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Superficie netta	ca. 221 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1930	Superficie lorda	ca. 32 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

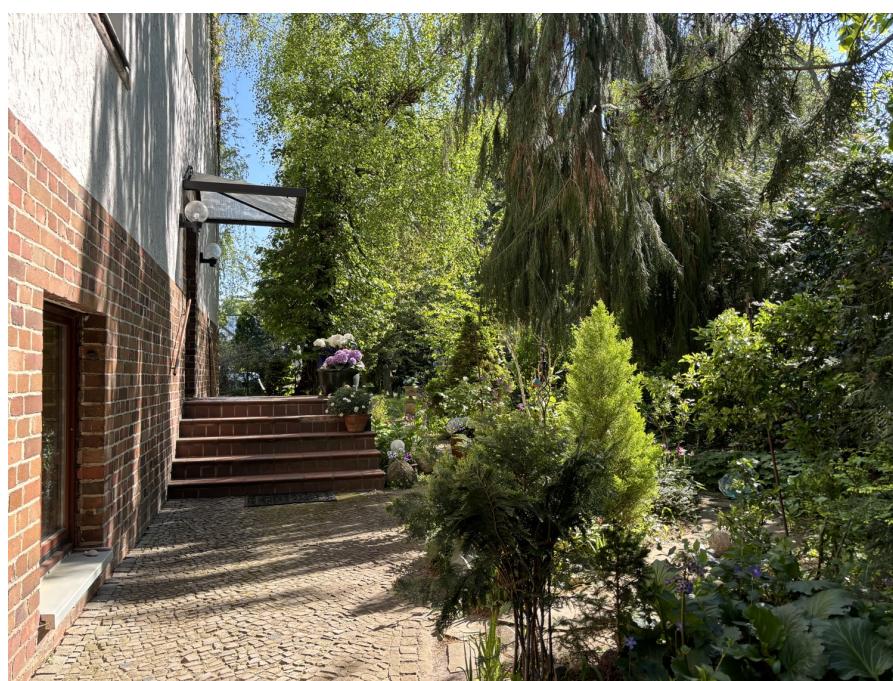
Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	268.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



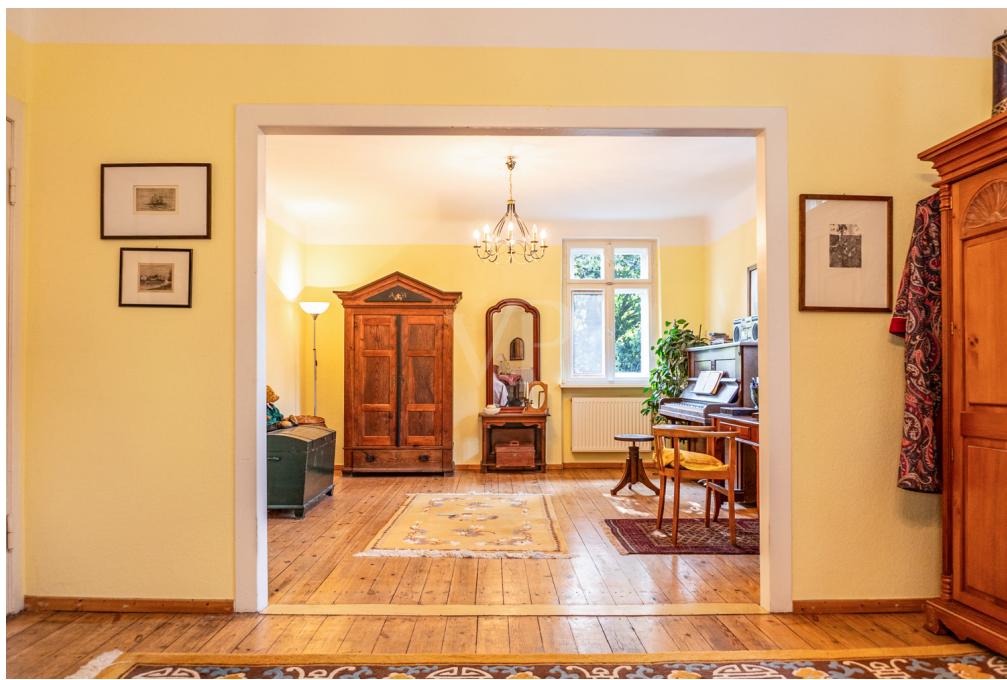
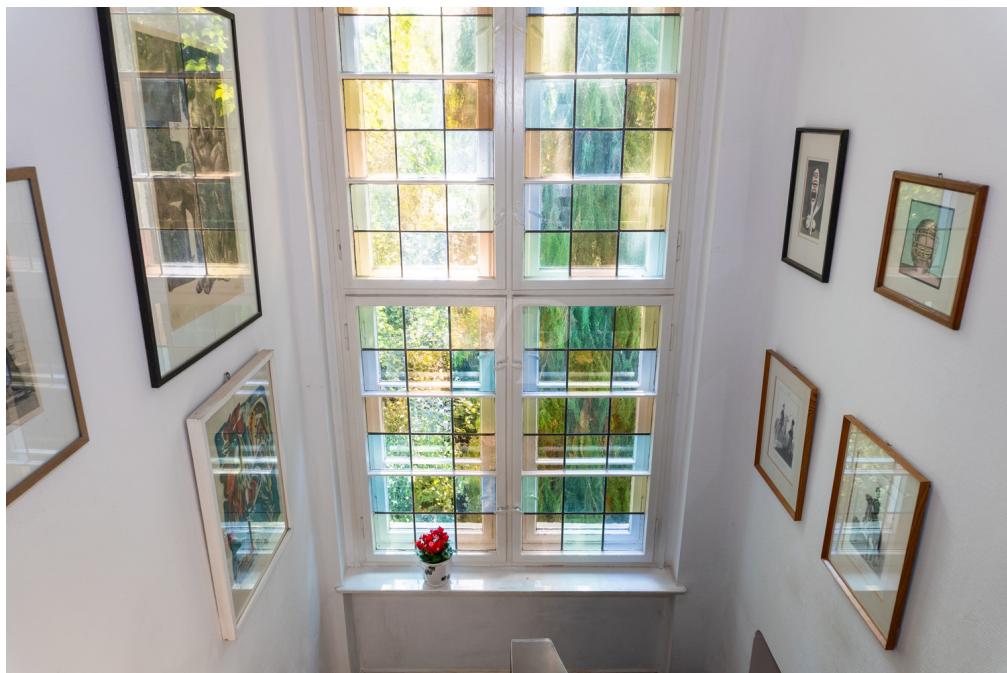
Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



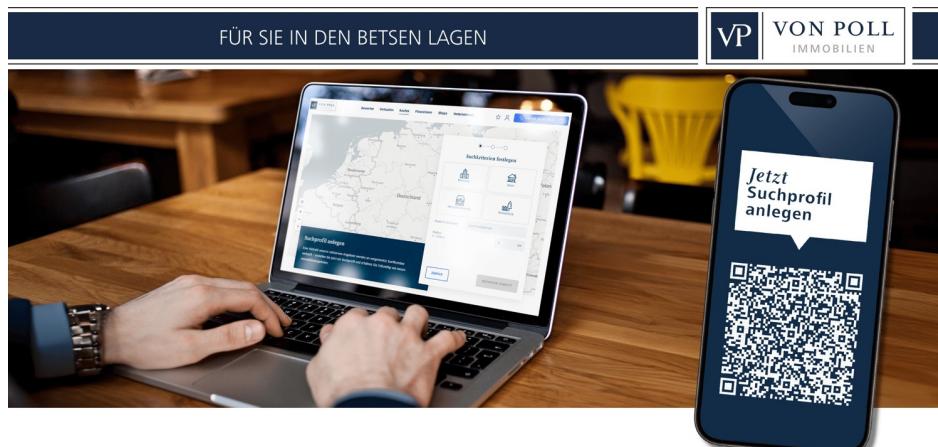
Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



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

Capital
MAKER KOMPASS
HEFT 10 2023
Top-Maker Berlin
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property Agents
2024

**VON POLL
IMMOBILIEN**

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

Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

La proprietà



www.von-poll.com

Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra futura casa! Questa esclusiva proprietà degli anni '30 offre non solo un'ampia superficie abitabile di circa 221 m², ma anche la possibilità di suddivisione, consentendo un ulteriore sviluppo nella parte posteriore della proprietà. Il terreno simile a un parco si estende su ben 1.303 m². Il prato posteriore con il suo splendido giardino paesaggistico, accessibile tramite la veranda al piano terra, invita al relax e offre ampio spazio per le vostre attività ricreative. Questa signorile casa indipendente completamente seminterrata, con il suo carattere da villa, colpisce per il suo tipico fascino anni '30. Presenta pavimenti in parquet e listoni, oltre a un camino che crea un'atmosfera accogliente durante i mesi più freddi. Un ampio ingresso con scala centrale consente l'accesso a tutti i livelli. Al piano terra si trova l'ampia zona giorno con una storica porta scorrevole che conduce alla spaziosa sala da pranzo con angolo cottura a pianta aperta, ideale per intrattenere la famiglia e gli amici. Un'ulteriore zona giorno con camino e accesso alla veranda con un piccolo bagno per gli ospiti completa la zona giorno. La veranda conduce direttamente allo splendido giardino. Il piano superiore offre un'ampia camera da letto, due ulteriori soggiorni e un bagno. Il balcone, accessibile sia dalla camera da letto che dai soggiorni, offre una magnifica vista sulla proprietà. La mansarda grezza offre ulteriore spazio abitativo e può essere progettata e utilizzata secondo i vostri desideri. Il seminterrato comprende un appartamento completamente indipendente, un corridoio, una lavanderia con cantina, una sauna con doccia e un ulteriore WC. L'appartamento indipendente è composto da un bagno, una cucina con zona pranzo e una zona giorno/notte combinata. Nel 1998 sono stati effettuati ampi lavori di ristrutturazione, tra cui la creazione dell'appartamento seminterrato, l'apertura del vano scala e l'installazione di una sauna. Questa affascinante proprietà offre attualmente sei locali con una superficie abitabile di circa 221 m² e una superficie utile di circa 120 m². Colpisce per la sua ampia disposizione e le molteplici possibilità di utilizzo. Scoprite di persona il fascino e le opportunità che questa proprietà unica offre. Non vediamo l'ora di presentarti la tua nuova casa!

Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24071007C - 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 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.

Codice oggetto: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 24071007C - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Partner di contatto

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

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com