

Berlin – Rosenthal

Solides Einfamilienhaus mit sonniger Süd-/West-Terrasse, großem Garten und guter Anbindung!

CODE DU BIEN: 25071019



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 647 m²

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25071019
Surface habitable	ca. 116 m²
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	1
Année de construction	1980

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	135.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

La propriété



Capital
MARKET COMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

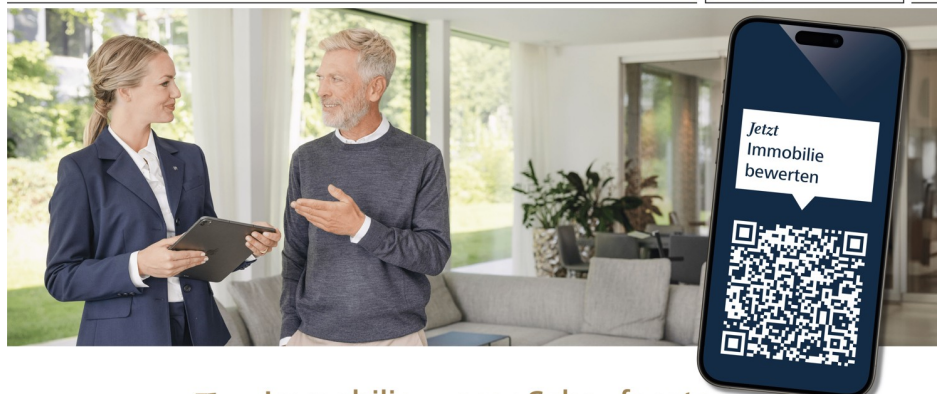
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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



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
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-pankow

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1980, bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 116 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 647 m². Es stehen Ihnen ein Wohnzimmer mit Terrasse, zwei Schlafzimmer sowie drei weitere kleinere Zimmer zur Vergügung. Das Haus wurde regelmäßig modernisiert - zuletzt wurde 2019 eine neue Gastherme installiert, die für eine effiziente Zentralheizung sorgt. Der Wohnbereich ist durchdacht aufgeteilt und bietet eine gemütliche Atmosphäre. Im Wohnzimmer sorgt ein Ofen für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit. Die Kombination aus Laminat, Vinylparkett und Fliesen verleiht dem Haus ein ansprechendes und funktionales Ambiente. Die doppelt verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2002 bieten eine gute Wärmeisolierung. Die mechanischen Außenjalousien im Wohnzimmer und in der Küche geben eine flexible Lichtregulierung und tragen zur Privatsphäre bei. Die Einbauküche ist praktisch gestaltet und ermöglicht ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche zur Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das für ausreichend Tageslicht sorgt und eine angenehme Belüftung garantiert. Ein wichtiges Detail dieses Hauses ist der Stauraum, der durch einen Verschlag in den Dachschrägen gegeben ist - ideal für Abstellzwecke geeignet. Der Spitzboden bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten. Im Keller befinden sich sowohl der Heizungsraum als auch weitere Abstellräume, die den nötigen Platz für Haushaltsgegenstände oder Werkzeuge gewährleistet. Er ist vom Garten aus begehbar. Das großzügige Grundstück bietet Ihnen viel Platz für zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Ausstattung dieses Hauses ist als einfach, aber funktional zu bewerten, was neuen Eigentümern die Chance ermöglicht, das Interieur nach den eigenen Vorlieben zu gestalten. Die solide Basis und die durchgeführten Modernisierungen bieten ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für Interessierte, die ein Einfamilienhaus mit Potenzial suchen.

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

Détails des commodités

- Einbauküche
- Bad mit Wanne und Fenster
- Laminatboden / Vinylparkett / Fliesen
- Doppelverglaste Kunststofffenster von 2002
- Außenjalousien mechanisch im Wohnzimmer und in der Küche
- Ofen zusätzlich im Wohnzimmer
- Zentralheizung - Gastherme von 2019
- Verschlag für Abstellzwecke in den Dachschrägen
- Spitzboden
- Kellerräume für Heizung und Abstellzwecke - vom Garten begehbar

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

Tout sur l'emplacement

Das nördliche Pankow hat eine gute Infrastruktur. Schulen, Kitas, Ärzte und andere öffentliche Einrichtungen sind ebenso ausreichend vorhanden sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen. Der naheliegende Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow lädt zu Freizeitgestaltungen im Freien ein. Anbindungen an die Buslinien 107 und 124 sowie die Tramlinie M1 sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Linien bieten Anschluss an verschiedene U- bzw. S-Bahnhöfe. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 30 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es ca. 10 Minuten, auch der Wandlitzsee liegt nur ca. 30 Autominuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 135.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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.

CODE DU BIEN: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlin - Pankow

E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com