Berlin - Pankow – Rosenthal

Herrschaftliche 30er-Jahre Villa mit parkähnlichem Garten, Einliegerwohnung und Ausbaupotenzial

VP azonosító: 24071007B

VÉTELÁR: 1.499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.303 m²

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Áttekintés

VP azonosító	24071007B
Hasznos lakótér	ca. 221 m²
Tet? formája	Csonka kontytet?
Szobák	7
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1930

Vételár	1.499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1998
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 32 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.12.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	268.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az ingatlan

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az ingatlan

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az ingatlan

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az ingatlan

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az ingatlan

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az ingatlan

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

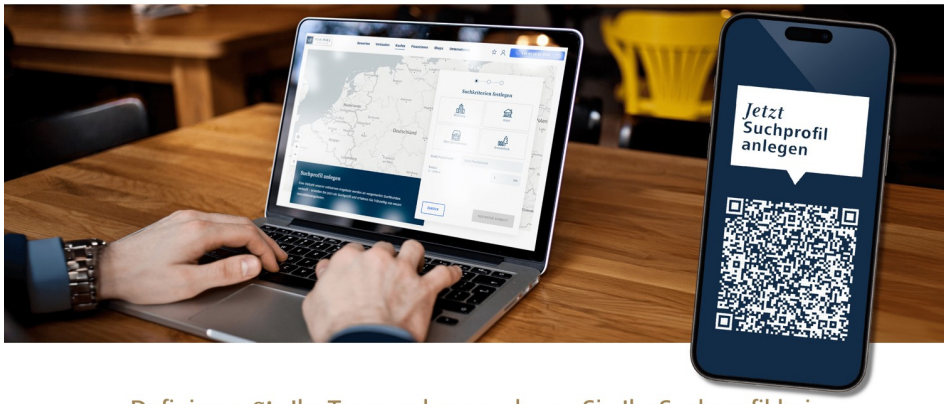
Az ingatlan

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese einmalige Immobilie aus den 1930iger Jahren bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche von ca. 221 m², sondern auch die Möglichkeit zur Realteilung, so dass der hintere Grundstücksteil zusätzlich bebaut werden kann. Das parkähnliche Grundstück erstreckt sich über beeindruckende ca. 1.303 m². Die rückseitige Rasenfläche mit wundervoll angelegtem Garten, zugänglich über die Veranda im Erdgeschoss, lädt zur individuellen Erholung ein und bietet ausreichend Platz für Ihre Freizeitaktivitäten. Dieses herrschaftliche, voll unterkellerte Einfamilienhaus mit Villencharakter beeindruckt durch seinen typischen 30iger Jahre Charme. Es verfügt über Parkett- und Dielenböden, sowie einen Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre in den kühleren Jahreszeiten sorgt. Über ein großzügiges Entrée mit zentralem Treppenhaus erreichen Sie alle Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohnbereich mit einer historischen Schiebetür im Übergang zum großzügigen Esszimmer mit offener Küchenzeile, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein weitere Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum Wintergarten mit einem kleinen Gäste - WC runden das Raumangebot ab. Von der Veranda gelangen Sie direkt in den wunderschönen Garten. Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer, zwei weitere Wohnräume und ein Badezimmer. Der Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch von den Wohnräumen begehbar und bietet einen herrlichen Blick auf das Grundstück. Das unausgebaute Dachgeschoss stellt eine Wohnflächenreserve dar und kann nach Ihren Wünschen gestaltet und genutzt werden. Die Raumaufteilung im Souterrain umfasst eine komplette Einliegerwohnung, ein Flur, eine Waschküche mit einem Kellerraum, eine Sauna mit Dusche und ein zusätzliches WC. Die Einliegerwohnung besteht aus einem Badezimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem Schlaf-/Wohnbereich. Im Jahr 1998 wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt, darunter der Einbau der Souterrainwohnung, die Öffnung des Treppenbereichs und der Einbau einer Sauna. Diese charmante Immobilie bietet derzeit sechs Wohnräume mit einer Wohnfläche von ca. 221 m² und einer Nutzfläche von ca. 120 m². Sie besticht durch ihre großzügige Aufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Erleben Sie selbst den Charme und die Möglichkeiten, die dieses einzigartige Anwesen bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Minden a helyszínr?l

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 angerenzende 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.

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 24071007B - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ulf Sobeck

Florastraße 1 Berlin - Pankow
E-Mail: pankow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com