Berlin / Pankow – Rosenthal

Schickes Stadthaus mit Einliegerbereich und schönem Garten

Property ID: 25071004F

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 166 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 801 m²

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

At a glance

Property ID	25071004F
Living Space	ca. 166 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	16.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	75.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

The property

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

The property

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

The property

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

The property

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

The property

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

The property

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

A first impression

This well-kept urban villa built in 2008 impresses with its generous living comfort, upscale furnishings and well thought-out room layout. The solidly built detached house offers a living space of approx. 166 m² and is situated on a plot of approx. 801 m² in a quiet and sunny location. The south-facing garden provides plenty of sunlight and creates ideal conditions for leisure and relaxation in the countryside. With a total of six rooms, including four bedrooms, this property offers plenty of space for different living requirements. The centrepiece of the house is the ground floor, which is equipped with modern underfloor heating. Here you will find the open-plan living and dining area, which is pleasantly bright thanks to its large windows. A fully equipped fitted kitchen, which is also part of the sale, blends harmoniously into the overall concept. Large floor-to-ceiling windows provide direct access to the terrace and the well-tended garden. The upper floor houses the private rooms. In addition to the three bedrooms, which can be used individually as children's rooms, guest rooms or studies, the main bathroom is located here. A particular highlight of the house is the separate granny annexe, which has its own kitchen and bathroom. This area is ideal for guests or for use by older family members. All windows in the house are fitted with electric shutters, which provide additional comfort and security. The house has efficient central heating, which ensures cosy warmth in all rooms. In combination with the underfloor heating on the ground floor, this creates a pleasant indoor climate. This offer is rounded off by the spacious garden, which offers a wide range of design options. Whether as a play area, retreat or for social occasions - the green space is a highlight of the property. The location of the property offers a quiet living environment and at the same time good connections to the infrastructure - ideal for families or couples who appreciate both proximity to nature and urban convenience. We would be delighted to invite you to view this attractive property for yourself.

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

Details of amenities

City villa
Solid construction
Plenty of space
Six rooms
Two bathrooms
Beautiful garden
Fitted kitchen
Electric shutters
Underfloor heating on the ground floor
Granny annex with separate kitchen and bathroom
Quiet location
Good orientation of the garden lots of sun

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

All about the location

Rosenthal belongs to the district of Pankow and is located in the north-east of Berlin, which is one of the city's favourite, family-friendly residential areas due to the spacious and open-plan architecture that can be found in the district. The numerous parks, such as the Botanical Volkspark, Schönholzer Heide and Schlosspark, to name but a few, provide plenty of opportunities to organise and enjoy leisure time with the family. The infrastructure in northern Pankow is good. There are plenty of schools, daycare centres and other public facilities, as well as various shops and service providers. Stops for bus lines 122 and 124 and tram line M1 are within walking distance. The lines offer connections to various underground and S-Bahn stations, with Wilhelmsruh S-Bahn station (around 2.5 km to the south) being the closest, which can be reached on line 122. The journey time to the centre of Berlin is around 25 minutes. The Pankow motorway feeder road (A114) is around 15 minutes away.

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com