Berlin / Pankow – Rosenthal

Massive Stadtvilla im idyllischen Berlin-Rosenthal

??????? ????????: 25071004F

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 166 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 801 m²

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?? ??? ?????

??????? ????????	25071004F
?????????	ca. 166 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2008
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.01.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	75.20 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2008

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?? ???????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?? ???????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?? ???????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?? ???????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?? ???????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?? ???????

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

??? ????? ????????

Diese gepflegte Stadtvilla aus dem Baujahr 2008 überzeugt durch großzügigen Wohnkomfort, gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Das in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 166 m² und befindet sich auf einem ca. 801 m² großen Grundstück in ruhiger und sonniger Lage. Die Südausrichtung des Gartens sorgt für viel Sonnenlicht und schafft ideale Bedingungen für Freizeit und Entspannung im Grünen. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet diese Immobilie viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Herzstück des Hauses ist das Erdgeschoss, das mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Hier befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, der dank seiner großzügigen Fensterflächen eine angenehme Helligkeit bietet. Eine voll ausgestattete Einbauküche, die ebenfalls Teil des Verkaufs ist, fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Große bodentiefe Fenster ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten. Das Obergeschoss beherbergt die privaten Räume. Neben den drei Schlafzimmern, die individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, befindet sich hier das Hauptbadezimmer. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der separate Einliegerbereich, der über eine eigene Küche und ein eigenes Bad verfügt. Dieser Bereich bietet sich ideal für Gäste oder zur Nutzung durch ältere Familienmitglieder an. Alle Fenster im Haus sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Wohnkomfort und Sicherheit sorgen. Das Haus verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die für behagliche Wärme in allen Räumen sorgt. In Kombination mit der Fußbodenheizung im Erdgeschoss ergibt sich ein angenehmes Raumklima. Abgerundet wird dieses Angebot durch den großzügigen Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob als Spielfläche, Rückzugsort oder für gesellschaftliche Anlässe – die Grünfläche ist ein Highlight der Immobilie. Die Lage der Immobilie bietet eine ruhige Wohnumgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur – ideal für Familien oder Paare, die sowohl Naturnähe als auch städtische Bequemlichkeit schätzen. Gern laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen.

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

????????????? ??? ???????

Stadtvilla
Massive Bauweise
Viel Platz
Sechs Zimmer
Zwei Bäder
Schöner Garten
Einbauküche
Elektrische Rollläden
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Einliegerbereich mit separater Küche und Bad
Ruhige Lage
Gute Ausrichtung des Garten viel Sonne

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

??? ??? ??? ?????????

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. Die zahlreichen Parkanlagen, wie der Botanische Volkspark, die Schönholzer Heide oder der Schlosspark, um nur einige zu nennen, sorgen für reichlich Möglichkeiten, die Freizeit mit der Familie zu gestalten und zu genießen. 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.

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25071004F - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ulf Sobeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com