Berlin - Pankow – Rosenthal

Ihr Wohntraum mit 5 Zimmern - familienfreundliche Stadtvilla

Objektnummer: 25071072N



KAUFPREIS: 1.199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 841 m²

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	25071072N
Wohnfläche	ca. 172 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63.18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Stadtvilla wurde 2016 in massiver Bauweise aus Porotonstein errichtet und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 172 m² und einem Grundstück von etwa 841 m² bietet die Immobilie ein komfortables und hochwertiges Wohnambiente für gehobene Ansprüche. Bereits der galerieartige Eingangsbereich sorgt für einen beeindruckenden ersten Eindruck und schafft eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre. Die Deckenhöhe von rund 2,75 m unterstreicht das großzügige Raumgefühl im gesamten Erdgeschoss. Zahlreiche bodentiefe Fenster mit 3-Scheiben-Sicherheitsverglasung inkl. elektrischen Aluminiumjalousien ermöglichen einen angenehmen Lichteinfall und einen schönen Ausblick ins Grüne.

Mit großen Glaselementen vom Flur abgetrennt präsentiert sich das Zentrum des Hauses mit dem weitläufigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Außenterrasse sowie in den Garten. Die hochwertige Terrassenüberdachung erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft Raum für gesellige Stunden mit der Familie. Ebenso eröffnet sich vom Wohnbereich der Zugang zur modernen Einbauküche, ausgestattet mit einer Granit-Arbeitsplatte, Armaturen von Villeroy & Boch und der notwendigen Technik. Ein gemütlicher Sitzplatz lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein weiterer Raum, der flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Praktisch ist auch der angeschlossene Hauswirtschaftsraum mit Bodenablauf, welcher über einen eigenen Waschmaschinenanschluss, einen Trocknerplatz sowie ausreichend Stauraum verfügt.

Über eine große Echtholztreppe gelangt man in das Obergeschoss, das den privaten Rückzugsbereich bildet. Hier befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer sowie das großzügige Masterbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche. Während im Erdgeschoss elegante Fliesenböden verlegt wurden, überzeugt das Obergeschoss durch warmes Parkett.

Besonderen Komfort bietet die Haustechnik: Eine Gasbrennwerttherme mit Solarthermie sorgt in Verbindung mit der Zentralheizung für eine effiziente und nachhaltige Warmwasserversorgung und Heizung – das gesamte Haus ist zudem mit Fußbodenheizung ausgestattet. Für die Gartenbewässerung steht ein Tiefenbrunnen mit Eisenfilteranlage zur Verfügung, und ein eigens angelegter Versickerungsschacht sorgt für eine optimale Regenwasserableitung.

Das Grundstück ist sorgfältig angelegt und wird durch eine moderne Zaunanlage geschützt. Für Kraftfahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine massive, extra große Garage bereit. Eine Satellitenanlage und Kabelanschluss sorgt für Fernseh- und

Internetempfang.

Diese Immobilie vereint gehobene Wohnqualität mit durchdachter Raumgestaltung und moderner Ausstattung. Ihr Familienwohntraum! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Details dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ausstattung und Details

- massiver Baukörper aus Porotonstein (36,5 cm) der Fa. Wienerberger
- 5 Zimmer auf über ca. 172 m² Wohnfläche mit 841 m² Grundstück inkl. überdachter Außenterrasse
- lichtdurchflutete Wohnoase im Erdgeschoss mit galerieartigem Eingangsbereich, dem riesigen, mit einer Glaswand abgetrennten Wohnbereich mit direktem Zugang zur Wohnküche
- schwellenloser Austritt in den Garten über das Wohnzimmer und die Küche
- ca. 2,83 m Deckenhöhe im Erdgeschoss und 2,76m im Obergeschoss
- hochwertige Einbauküche mit Granitplatte und Armaturen von Villeroy und Boch
- zahlreiche bodentiefe Fenster sichern den Blick ins Grüne
- hochwertige Fliesenböden im Erdgeschoss sowie Parket im Obergeschoss
- 3-Scheiben Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen, innen weiß und außen anthrazitgrau foliert
- elektrische Aluminiumjalousien in passender Rahmenfensterfarbe (Haustüranlage und Dachlukenfenster ohne Jalousien)
- einbruchshemmende Verglasung im Erdgeschoss
- Gäste-WC inkl. Dusche
- Masterbad mit Grohe- Armaturen und Doppelwaschbecken inkl. Hochschrank, Badewanne und Dusche.
- HWR mit Waschmaschinenanschluss und Trocknerplatz inklusive Bodenablauf
- jährlich gewartete Gasbrennwerttherme mit Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
- komplettes Haus mit Fußbodenheizung
(In den Heizkreislauf eingebunden elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern)
- hochwertige Fliesenböden im EG und Parkett im OG
- Tiefenbrunnen mit Eisenfilteranlage und Versickerungsschacht für Rückspülung
- extra angelegter Versickerungsschacht für Regenwasser, womit keine Einleitgebühren für Regenwasser anfallen
- Tondachziegel
- 2 Außenstellplätze / extra massive Garage
- extra Satellitenanlage / Kabelanschluss
- großzügige Terrasse (ca. 8,8m x 5,0 m) inkl. hochwertig überdachten Terrassenbereich
- hochwertige Zaunanlage mit 4m breitem Funkschiebetor

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Alles zum Standort

Rosenthal, ein idyllischer Stadtteil, 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 beschauliche dörfliche Struktur und der angrenzende Ortsteil Niederschönhausen mit seinen Parkanlagen und noblen Wohnvierteln stellen eine bevorzugte Wohnlage dar.

Der Volkspark Schönholzer Heide, der Botanischen Volkspark mit seinen imposanten Gewächshäusern und botanischen Raritätenladen sowie der Schlosspark am Schloss Schönhausen bietet urbanes Grün zu Spaziergängen, Erholung und Fitness.

Die Infrastruktur im nördlichen Pankow ist sehr gut. Schulen, Kitas und andere öffentliche Einrichtungen sind ebenso ausreichend vorhanden, wie mit dem naheliegenden Rosenthal Center diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie M1 ist fußläufig erreichbar. Sie erreichen den S+U-Bahnhof Pankow in ca. 18 Minuten und den S+U-Bahnhof Friedrichstraße in ca. 44 Minuten. Bis in das Berliner Stadtzentrum sind es ca. 9 km.
Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es circa 15 Minuten.

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25071072N - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: pankow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com