Berlin - Pankow – Rosenthal

Exklusive Villa mit acht Zimmern, Tiefgarage und traumhaftem Garten

Objektnummer: 26071031



KAUFPREIS: 998.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 864 m²

Objektnummer: 26071031 - 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: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26071031
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	998.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	77.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

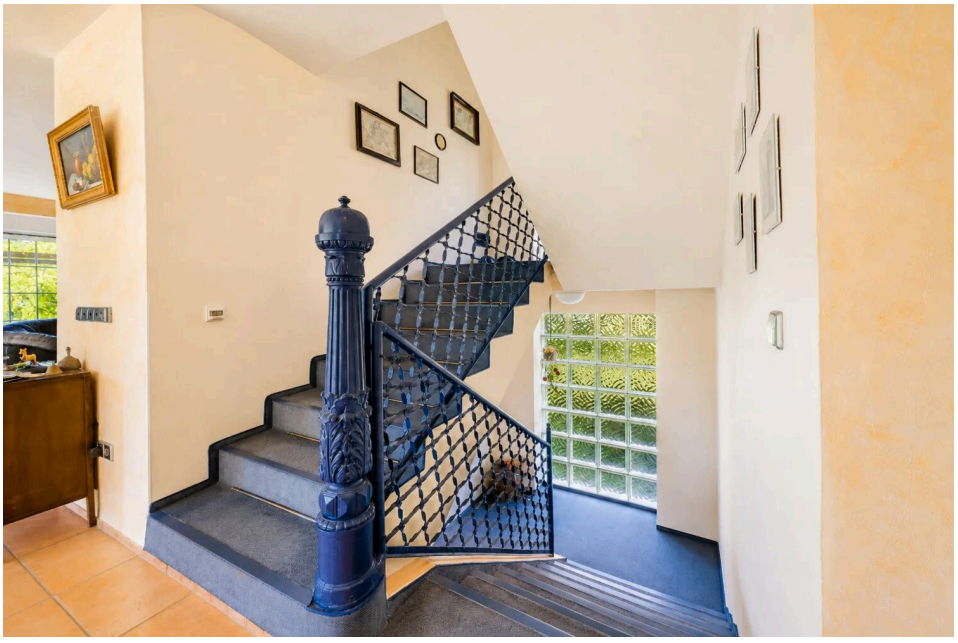




Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

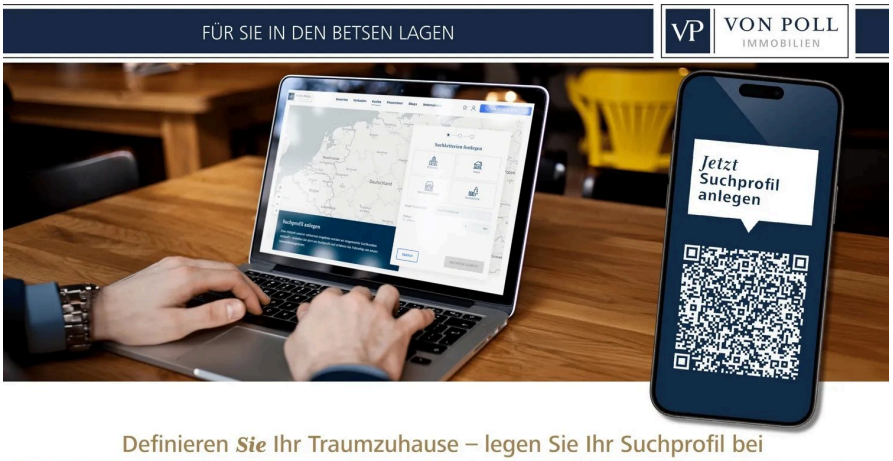
Die Immobilie





Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie



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



Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie

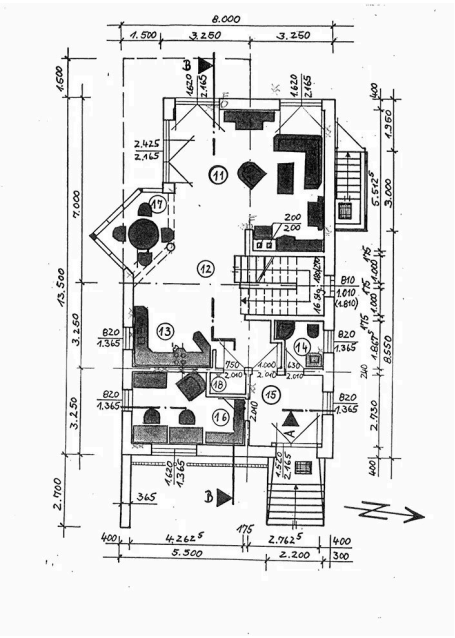




Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

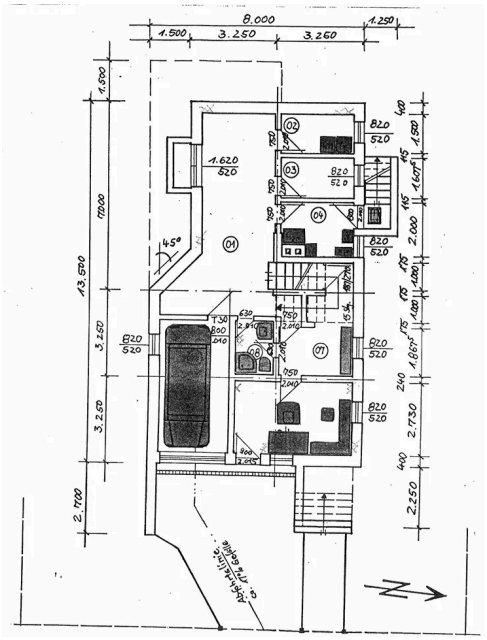
Die Immobilie

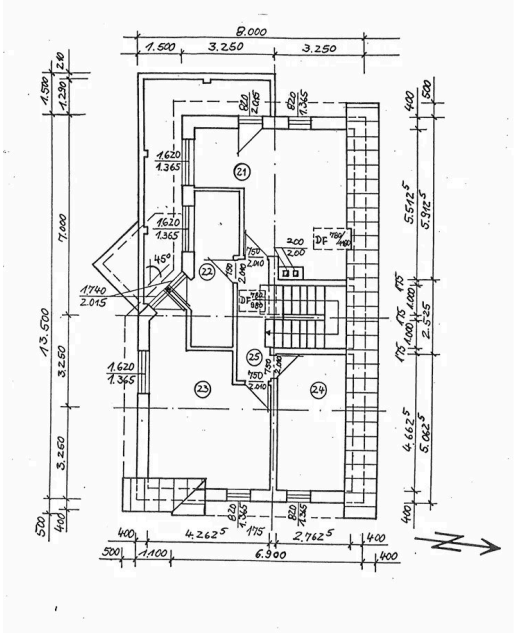




Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Villa in begehrter Lage von Berlin-Rosenthal vereint klassische Architektur, hochwertige Bauweise und ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot auf einem ca. 864 m² großen Grundstück. Die im Jahr 1995 errichtete Villa überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 214 m², einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Bereits die repräsentative Außenansicht mit heller Verblendsteinfassade, harmonischer Dachgestaltung und liebevoll angelegtem Garten vermittelt einen stilvollen und zeitlosen Eindruck.

Im Inneren erwartet Sie ein helles und einladendes Wohnambiente mit insgesamt acht Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Arbeiten von Zuhause oder individuelle Wohnkonzepte bieten. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene Gestaltung, große Fensterflächen sowie den direkten Blick in den Garten. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional und hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Terracottafarbene Bodenfliesen, warme Holzelemente sowie zahlreiche Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Besonders hervorzuheben ist die massive und hochwertige Bauweise des Hauses. Das Gebäude wurde als traditioneller zweischaliger Mauerwerksbau mit Kerndämmung errichtet und verfügt über massive Stahlbetondecken sowie eine hochwertige Dachkonstruktion mit dunkler Hartdachdeckung. Fußbodenheizung im Erd- und im Kellergeschoss, isolierverglaste Fenster mit elektrisch gesteuerten Rollläden sowie die solide technische Ausstattung unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Das stilvolle Treppenhaus mit dekorativem Metallhandlauf und großen Glasbausteinflächen verbindet die Ebenen auf elegante Weise. Im Obergeschoss befinden sich mehrere großzügige Schlafzimmer mit angenehmen Lichtverhältnissen sowie ein komfortables Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet. Alle Wohnräume verfügen zusätzlich über einen direkten Zugang zum Balkon und schaffen somit einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für Homeoffice, Hobby oder Gäste und überzeugt durch seine offene Gestaltung und die wohnliche Atmosphäre.

Auch das vollständig unterkellerte Untergeschoss eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben klassischen Nutz- und Hauswirtschaftsflächen steht hier ein besonders atmosphärischer Weinkeller zur Verfügung, der mit rustikalen Details und viel Charme begeistert. Zusätzlich verfügt der Keller über einen separaten

Gewerbeanteil mit eigenem Eingang. Dieser Bereich umfasst zwei Räume sowie ein separates Duschbad und eignet sich ideal als kleines Büro, Atelier oder für eine ruhige Homeoffice-Lösung mit eigenständigem Zugang.

Ergänzt wird das Untergeschoss durch weitere flexibel nutzbare Räume sowie eine integrierte Tiefgarage.

Diese besondere Villa bietet großzügiges Wohnen, eine hochwertige Bauqualität sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen im Norden Berlins – ideal für Familien mit Anspruch an Raum, Komfort und Wohnqualität.

Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ausstattung und Details

- massive Bauweise mit hochwertiger Verblendsteinfassade
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung im Erd- und Kellergeschoss
- ausgebautes Dachgeschoss / extra Spitzbodenzimmer
- Vollunterkellerung
- separater Gewerbe-/Bürobereich im Keller mit eigenem Eingang
- stilvoll gestalteter Weinkeller
- integrierte Tiefgarage
- hochwertige Dachkonstruktion mit dunkler Hartdachdeckung
- isolierverglaste Fenster mit elektrisch gesteuerten Rollläden
- repräsentativer Gartenbereich mit Teich

Objektnummer: 26071031 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26071031 - 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: 26071031 - 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