Berlin - Pankow – Rosenthal

Gepflegte Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern und Südterrasse in grüner Umgebung

Objektnummer: 26071074



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 334 m²

Objektnummer: 26071074 - 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: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26071074
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ein erster Eindruck

Ein Apfelbaum mit einer längst vergessenen Apfelsorte erwartet Sie im idyllisch bepflanzten Garten in Ihrer zukünftigen Doppelhaushälfte mit insgesamt ca. 105 m² Wohnfläche verteilt auf 4 helle Zimmer.

Die untere Wohnebene verbindet den Wohn- und Essbereich mit der lauschigen Südterrasse. In der kälteren Jahreszeit genießen Sie mit der Familie gemütliche Stunden am Kamin. Über das Panoramafenster genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die durchdachte Einbauküche mit extra Sitzbereich bietet hochwertige Markengeräte und ein Induktionskochfeld mit extra Gaskochstelle. Die eingebaute Fußbodenheizung und ein Gäste WC erhöhen den Wohnkomfort.
Das lichtdurchflutete Dachgeschoss bietet mit dem ausgebauten Spitzboden 3 Zimmer und ein Tageslichtbad mit Marmorfußboden, Eckbadewanne und Dusche inkl. Fußbodenheizung - traumhafter Blick in die grüne Umgebung inklusive .

Die Doppelhaushälfte besticht durch den vorhanden großzügigen Kellerbereich. Im Jahr 2021 wurde die Heizung erneuert und eine moderne Brennstoffzelle von Viessmann eingebaut. Der überflüssige Strom wird - sofern nicht selbst verbraucht - eingespeist. Die Anlage ist Vorsteuerabzugsberechtigt.
Eine 11-KW Wallbox liefert Strom für Ihre Elektromobilität. Das Haus ist nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt und steht zur sofortigen Nutzung zur Verfügung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Ausstattung und Details

- unterkellerte Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern inkl. Südterrasse und Garten
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Smeg, AEG und Siemens inkl. Profi Induktionskochfeld mit Profi Gasbrenner
- Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne mit diversen Badeinbauten inkl. Fußbodenheizung
- Gäste-Toilette
- Heizungsmodernisierung 2021 Gasbrennwerttherme mit moderner Brennstoffzelle Viessmann Vitovalor PT2 mit KWK Gas (Biogas/Wasserstofffähig)
- hydraulischer Abgleich gesamtes Haus 2021 inkl. automatisierte Entlüftung und 10 Jahres Wartungsvertrag, Einzelraumsteuerung Smart Sensor an den Thermostaten und über App
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss
- Marmor- und Fliesenböden / Vinylparkett im Obergeschoss 2020 / Laminat im Dachgeschoss
- Jalousien im gesamten Haus
- Dachfenster mit elektrischen Solarrollläden 2020
- DSL / Vorvertrag für Glasfaseranschuss
- Abwasserentsorgung über eine 10 m³ Abwassergrube
- Wohngebäude um 1m angehoben / Sockel wärmeisoliert
(5 cm Styropor, Spritzputz)
- Spitzboden wärmegedämmt
- Dachreinigung und Beschichtung 2020
- Kellerfenster vergittert
- Kellerräume gefliest und mit Heizkörpern ausgestattet
- Wall-Box 11kW 2021
- Carport mit Geräteschuppen

Objektnummer: 26071074 - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im Berliner Norden in einer familienfreundlichen Wohnlage der Hauptstadt in Berlin Rosenthal an der Grenze zu Niederschönhausen im Bezirk Pankow, der sich durch eine entspannte und grüne Umgebung auszeichnet. Es liegt an einer ruhigen Straße, die vom Lärm der Großstadt abschalten lässt und ist gleichsam gut ans Stadtzentrum angebunden. Sie erreichen fußläufig in 5 Minuten die Endhaltestelle der Tram M1 sowie in wenigen Gehminuten die Buslinien 107 und 124, mehrere Supermärkte, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte. Damit ist eine gute Anbindung an das Berliner Stadtzentrum und andere innerstädtische Lagen gewährleistet.

Objektnummer: 26071074 - 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: 26071074 - 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