

Berlin - Pankow – Rosenthal

Top Gepflegtes Reihenendhaus - Erweiterbar auf 4 Zimmer!

????????? ??????????: 24071070H



www.von-poll.com

???? ??????: 628.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 288 m²

??????? ????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

???????? ??????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

????????? ??????????	24071070H	????? ???????	628.000 EUR
????????????	ca. 120 m ²	??????	
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	2010	????????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	63.50 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
???????????????	15.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

??????? ????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

?? ????????



??????? ???????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

?? ????????



???????? ??????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

?? ?????????



??????? ????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

?? ????????



??????? ????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

?? ????????



??????? ????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

?? ????????



??????? ???????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung
Ihrer Immobilie an.
T.: 030 - 20 14 371 0

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**Von Poll Immobilien
Pankow**

IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/22

Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Pankow**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ????????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

Ein hochwertiges und tolles Immobilienangebot möchten wir Ihnen hiermit präsentieren. In Massivbauweise wurde diese Doppelhaushälfte 2010 erbaut und liegt ruhig und idyllisch in einer Privatstraße in Berlin-Rosenthal. Die drei Zimmer plus Küche, Bad mit Sauna und Gäste-WC bieten vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für die kleine Familie. Das lichtdurchflutete Haus hat eine Wohnfläche von ca. 120 m². Vom Eingangsbereich und der Diele gelangt man in das Wohnzimmer mit offener Küche und Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man bequem auf die Bangkirai-Terrasse. Der schön angelegte Garten ist sehr sonnig und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier kann man viel Zeit mit der Familie verbringen und schöne Momente erleben. Ein hochwertiges Gewächshaus und ein Gartenhaus bieten viel Platz für Gartengeräte und weitere Utensilien. Das Obergeschoss erreicht man über die Holzterrasse vom Wohnzimmer. Dort befinden sich ein Schlafzimmer und das großzügige Bad mit der Sauna. Eine Fußbodenheizung sorgt im ganzen Haus für eine angenehme gleichmäßige Wärme. Das Haus verfügt größtenteils über Jalousien, somit lässt sich das Licht und die Wärme gut regulieren. Die letzte Etage ist das ausgebaute Dachgeschoss mit der Dachterrasse. Der fantastische Ausblick über die umliegenden Gärten lässt einen den Alltagsstress vergessen. Den positiven Eindruck der Immobilie untermauert die vorhandene Garage und der überdachte Sitzbereich. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, setzen Sie sich gern mit uns Verbindung, um eine Besichtigung zu vereinbaren.

??????? ???????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

- Reihenendhaus
- Garage
- Massive Bauweise
- Drei Zimmer
- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Jalousien im gesamten Haus
- Schöner Garten
- Gartenschuppen
- Gewächshaus
- PKW-Stellplatz
- 288 m² Grundstück + 39 m² Verkehrsfläche

??????? ????????: 24071070H - 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 Wohngebieten 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.

??????? ???????: 24071070H - 13158 Berlin - Pankow – Rosenthal

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24071070H - 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