Berlin – Rosenthal

# Solides Einfamilienhaus mit sonniger Süd-/West-Terrasse, großem Garten und guter Anbindung!

***Número de propiedad: 25071019***

**PRECIO DE COMPRA:** 599.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 116 m² • **HABITACIONES:** 4.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 647 m²

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25071019 |
| Superficie habitable | ca. 116 m² |
| Habitaciones | 4.5 |
| Dormitorios | 3.5 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1980 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 599.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019 |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 17.03.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 135.50 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |
| Año de construcción según el certificado energético | 1980 |

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1980, bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 116 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 647 m². Es stehen Ihnen ein Wohnzimmer mit Terrasse, zwei Schlafzimmer sowie drei weitere kleinere Zimmer zur Vergügung. Das Haus wurde regelmäßig modernisiert - zuletzt wurde 2019 eine neue Gastherme installiert, die für eine effiziente Zentralheizung sorgt. Der Wohnbereich ist durchdacht aufgeteilt und bietet eine gemütliche Atmosphäre. Im Wohnzimmer sorgt ein Ofen für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit. Die Kombination aus Laminat, Vinylparkett und Fliesen verleiht dem Haus ein ansprechendes und funktionales Ambiente. Die doppelt verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2002 bieten eine gute Wärmeisolierung. Die mechanischen Außenjalousien im Wohnzimmer und in der Küche geben eine flexible Lichtregulierung und tragen zur Privatsphäre bei. Die Einbauküche ist praktisch gestaltet und ermöglicht ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche zur Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das für ausreichend Tageslicht sorgt und eine angenehme Belüftung garantiert. Ein wichtiges Detail dieses Hauses ist der Stauraum, der durch einen Verschlag in den Dachschrägen gegeben ist - ideal für Abstellzwecke geeignet. Der Spitzboden bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten. Im Keller befinden sich sowohl der Heizungsraum als auch weitere Abstellräume, die den nötigen Platz für Haushaltsgegenstände oder Werkzeuge gewährleistet. Er ist vom Garten aus begehbar. Das großzügige Grundstück bietet Ihnen viel Platz für zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Ausstattung dieses Hauses ist als einfach, aber funktional zu bewerten, was neuen Eigentümern die Chance ermöglicht, das Interieur nach den eigenen Vorlieben zu gestalten. Die solide Basis und die durchgeführten Modernisierungen bieten ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für Interessierte, die ein Einfamilienhaus mit Potenzial suchen.

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Bad mit Wanne und Fenster
- Laminatboden / Vinylparkett / Fliesen
- Doppelverglaste Kunststofffenster von 2002
- Außenjalousien mechanisch im Wohnzimmer und in der Küche
- Ofen zusätzlich im Wohnzimmer
- Zentralheizung - Gastherme von 2019
- Verschlag für Abstellzwecke in den Dachschrägen
- Spitzboden
- Kellerräume für Heizung und Abstellzwecke - vom Garten begehbar

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# Todo sobre la ubicación

Das nördliche Pankow hat eine gute Infrastruktur. Schulen, Kitas, Ärzte und andere öffentliche Einrichtungen sind ebenso ausreichend vorhanden sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsunternehmen. Der naheliegende Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow lädt zu Freizeitgestaltungen im Freien ein. Anbindungen an die Buslinien 107 und 124 sowie die Tramlinie M1 sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die Linien bieten Anschluss an verschiedene U- bzw. S-Bahnhöfe. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 30 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es ca. 10 Minuten, auch der Wandlitzsee liegt nur ca. 30 Autominuten entfernt.

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 135.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**Número de propiedad: 25071019 - 13158 Berlin – Rosenthal**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ulf Sobeck

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com