



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

"Moderne, sanierte 2-3 Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Tiefgarage – Ideal für Singles und Paare!"



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBT_328	Datum:	06.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1995
Ort:	13158 Berlin	Wohnfläche:	86,00 m ²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Teil/Vollrenoviert

Preise:

Preis:	415.000,00 €	Hausgeld:	329,00 €
Provision:	3,57% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2029-02-15
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1995
Wertklasse:	D	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT	Energieverbrauchskennwert:	128.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington International	Name:	Iris Varas
Straße:	Brunowstrasse 52	Ort:	13507 Berlin
Telefon:	01755007915	E-Mail:	iris.varas@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese großzügige, lichtdurchflutete Wohnung mit einer Wohnfläche von 86 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995, die im Jahr 2024 vollständig modernisiert wurde. Die Wohnung bietet einen Erstbezug nach Renovierung und überzeugt durch eine elegante Ausstattung, moderne Technik und einen hohen Wohnkomfort. Aktuell ist die Wohnung in 3 Zimmer aufgeteilt. Der Eigentümer hat in der jetzigen Zimmeraufteilung ein Büro eingerichtet. Die Raumaufteilung bietet eine besondere Flexibilität und auf Wunsch des Käufers wird das Büro vom Eigentümer zurückgebaut. Sie haben die Wahl, ob Sie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit ca. 34 m² gestalten möchten oder die Raumaufteilung so ändern, dass zwei getrennte Schlafzimmer entstehen. Der geräumige Wohnbereich besticht durch große Fensterfronten in Nord-West-Ausrichtung mit angenehmer Wohnatmosphäre. Die schöne, überdachte Terrasse ist vom Wohnbereich sowie vom Schlafbereich zugänglich. Die moderne Einbauküche ist neuwertig und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Sie lädt zum Kochen ein und passt perfekt in das Wohnkonzept der Immobilie. In der gesamten Wohnung sorgt die Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima. Ein weiterer Höhepunkt ist das angenehme und luxuriöse Duschbad, das geschmackvoll und hochwertig gestaltet wurde. Die Wohnung befindet sich in einer Wohngemeinschaft mit 5 Wohnhäusern, die jeweils 12 Wohneinheiten umfassen. Die Häuser sind privat eingezäunt und gärtnerisch eingebettet. Besonders attraktiv ist die gemeinschaftliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz, der von allen Eigentümern genutzt werden kann. Die Wohnung verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist, sowie einen praktischen Abstellraum im Kellerbereich. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum, der im Alltag sehr nützlich ist. Die Wohnung ist ideal für Singles, ein Paar oder auch eine kleine Familie mit einem Kind. Ideal für ein privates und sicheres Wohnen!

Lage:

Der Ortsteil Rosenthal, gelegen im Norden des Berliner Bezirks Pankow, besticht durch seinen charmanten, dörflichen Charakter und seine ruhige, grüne Umgebung. Hier trifft städtische Lebensqualität auf ländliche Idylle, was Rosenthal zu einer begehrten Wohnlage für Familien, Paare und alle macht, die das Leben im Grünen mit guter Anbindung an das urbane Zentrum verbinden möchten. Rosenthal punktet auch heute noch mit dörflichem Charakter: Kirche, Gutshaus, Gehöfte und Wohnhäuser sind gut erhalten. Dazu kommen Schrebergärten und neuere Einfamilienhäuser auf gepflegten Grundstücken. Rosenthal bietet die perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zum pulsierenden Stadtleben Berlins. Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und der naturnahen Lage ist dieser Ortsteil besonders für Menschen attraktiv, die nach einer entspannten Wohnlage mit urbanem Anschluss suchen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Parks, wie der nahegelegene Bürgerpark Pankow und der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow, die zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Der Ortsteil bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und kleinere Geschäfte sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Größere Einkaufszentren und ein breiteres Angebot an Gastronomie und kulturellen Einrichtungen finden sich im benachbarten Pankow oder in den angrenzenden Stadtteilen wie Niederschönhausen und Reinickendorf.

Rosenthal ist familienfreundlich und verfügt über eine Vielzahl an Kindertagesstätten sowie Schulen in der Umgebung. Die Nähe zu weiteren Bildungseinrichtungen im Bezirk Pankow macht den Ortsteil auch für Familien mit schulpflichtigen Kindern attraktiv.

Trotz der ruhigen Lage ist Rosenthal verkehrstechnisch gut angebunden. Die Straßenbahnlinien M1 und N53 sowie mehrere Buslinien wie die Linie 124, bieten schnelle Verbindungen ins Berliner Stadtzentrum und umliegende Bezirke. In weniger als 30 Minuten erreichen Sie den Alexanderplatz oder den beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg. Über die

nahegelegenen Ausfallstraßen B96a und A114 sind auch das Berliner Umland und die Autobahnen gut erreichbar.

Ausstattung:

- Wohnfläche: 86 m²
- Flexible Raumaufteilung: 2-3 Zimmer
- Aktuell mit Büro, Rückbau oder Umbau nach Ihren Wünschen inklusive
- Möglichkeit: Großes Wohn-/Esszimmer oder zwei Schlafzimmer
- Neue Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Bezugsfrei, Erstbezug nach Sanierung
- Baujahr 1995, Modernisierung 2024
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Luxuriöses, geschmackvolles Duschbad
- Schöne Terrasse mit Nord-West-Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz und Abstellraum inklusive
- Geschlossene Wohnanlage mit gesichertem Außenbereich und in privater Atmosphäre
- Wohngemeinschaft mit 5 Häusern
- Häuser eingebettet in Grünanlage mit Privatgarten und Spielplatz
- Hausgeld 329 €/ Monat (inkl. Abschlag Heizkosten)

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Bilder

Ansicht der Hausfassade mit liebevoll gestalteten Privatbalkonen



Offenes Wohnambiente



Wohn- Essbereich mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten



Wohn- Essbereich mit Zugang zur Terrasse



Moderne und komplett eingerichtete Einbauküche



Gepflegte Einbauküche



Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse



Grosszügiger Schlafbereich mit Terrassenzugang



Attraktives Badezimmer



Attraktiver Terrassenbereich



Attraktive Terrasse für die schönen Sommertage



Fünf Wohngebäude eingebettet in einer gepflegten Gartenlandschaft



Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz



Abgeschlossene Wohnanlage mit umzäuntem Grundstück für maximale Privatsphäre und Sicherheit



Gepflegter Gemeinschaftsgarten



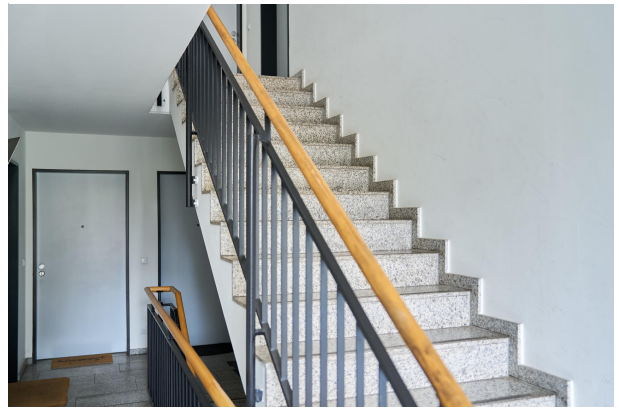
Gepflegter Gemeinschaftsgarten



DSC04827



Gepflegtes Treppenhaus



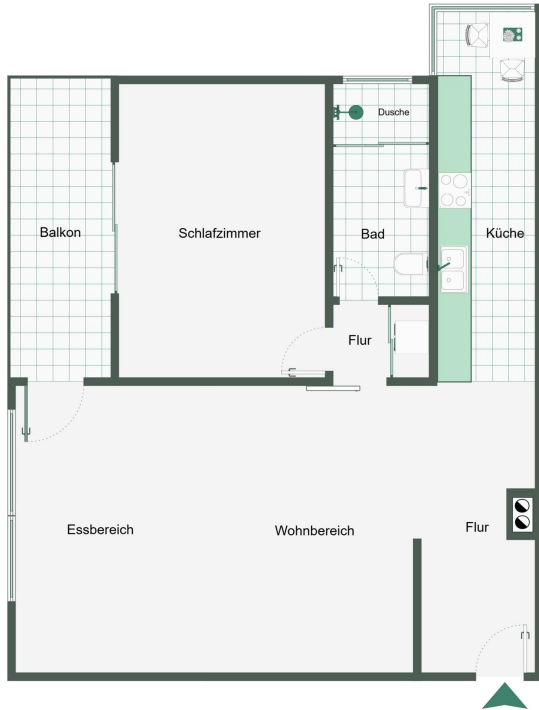
Tiefgaragenplatz inklusive



Außenansicht



Grundriss-Version1



Grundriss-Version2

