



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Der ganze Charme einer Stadtvilla - nachhaltig in KFWG-Q Standard



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBT_309	<b>Datum:</b>	10.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Ort:</b>	13158 Berlin / Rosenthal	<b>Wohnfläche:</b>	149,40 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	558,63 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Bebaubar nach:</b>	34 Nachbarschaft		

## Preise:

---

**Preis:** 889.000,00 €

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Solar, Luftwärmepumpe

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Katharina Berger	<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78
<b>Ort:</b>	10117 Berlin	<b>Telefon:</b>	0176-60379318
<b>E-Mail:</b>	katharina.berger@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die Stadtvilla Lugana

Der ganze Charme einer Stadtvilla

Klarheit und Struktur - diese beiden Assoziationen kommen dem Betrachter der Villa Lugana als erstes in den Sinn. Die zeitlose Stadtvilla steht für das gute Gefühl nach Hause zu kommen. Der kubische Baukörper überzeugt mit klaren Formen, die großzügige Fenstergeometrie sorgt für lichtdurchflutete Räume. Auf Wunsch sind bodentiefe Fenster in beiden Etagen realisierbar.

Das luftige Walmdach scheint geradezu über dem Baukörper zu schweben. Die abgewalmte Eingangsüberdachung gibt dem Entree seine einladende Note und schützt bei regnerischem Wetter. Einen besonderen Akzent setzt der zweigeschossige Erker mit abgewalmtem Dach auf der Rückseite des Hauses.

## Lage:

---

Das tolle Grundstück liegt im Herzen des Berliner Bezirks Pankow. Pankow zeichnet sich durch seine grünen Wohnviertel, historischen Gebäude und eine lebendige Atmosphäre aus. Die Wohngegend ist bekannt für ihre charmante Mischung aus Geschäften, Cafés und Restaurants. Die Architektur der Umgebung spiegelt oft den historischen Charakter Berlins wider.

Anwohner und Besucher schätzen die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angebote und kulturellen Veranstaltungen in der Nähe.

Die Nähe zum Botanischen Volkspark Pankow und zu weiteren Erholungsgebieten ist die perfekte Mischung zum Urbanen Lifestyle.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und dem Zentrum von Berlin. Der S-Bahnhof Pankow ist ebenfalls nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Berliner Nahverkehrsnetz.

## Ausstattung:

---

Das Besondere an 'Stadtvilla Lugana'

- große abgewalmte Eingangsüberdachung
- großer Erker über EG und OG
- im Erker OG bodentiefe Fenster mit unterem Festteil
- Abstellkammer im Obergeschoss
- ca. 75 cm Dachüberstand umlaufend (Walmdach)
- alle Fenster mit Dreh/Kipp-Funktion

## Bauleistungen 'Stadtvilla Lugana'

### Inklusivleistungen <sup>1, 2</sup>

- Festpreis- und Bauzeitgarantie
- kostenlose Grundrissänderung
- Architekt, Bauantrag, Statik
- Schallschutznachweis gegen Außenlärm
- Erdarbeiten und Bodenplatte
- Mehrspartenhauseinführung (MSH)
- Wände im OG und DG (sofern vorhanden) auch Stein auf Stein
- Vollholz-Systemtreppe ins OG / DG (sofern vorhanden)
- Hochwertige Dacheindeckung
- wandhängende Sanitärobjekte
- bodengleiche Dusche mit Echtglasduschabtrennung
- Handtuchheizkörper im Bad
- Boden- & Wandfliesen bis 40,00 €/m<sup>2</sup>
- Boden- & Wandfliesen bis 30 x 60 cm
- Fliesen in Diele, HTR, Küche, Bad

### Nachhaltiges Effizienzhaus (KFWG-Q <sup>3</sup>) garantiert <sup>2</sup>

- Energieeffiziente Bauweise
  - Wohngesunde Bauweise
  - nachhaltige Baumaterialien
  - CO<sub>2</sub>-Einsparung
  - Wasserspararmaturen
  - Trinkwasserhygiene
  - Wohnkomfort
  - Wertstabilität
  - umfangreiche Gebäudeakte
- u. v. m.

<sup>1</sup> ohne Malerarbeiten und Bodenbeläge | <sup>2</sup> gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung | <sup>3</sup> Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

## Sonstiges:

---

Die Preisangaben beziehen sich auf das angebotene Grundstück und Haus zzgl. ca. 15% Erwerbskosten für das Grundstück, Anschlusskosten und Baunebenkosten.

Die Abbildungen können Sonderwünsche enthalten, die gegen Aufpreis erhältlich sind.

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.

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](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Stadtvilla Lugana



Wohnbeispiel



Wohnbeispiel



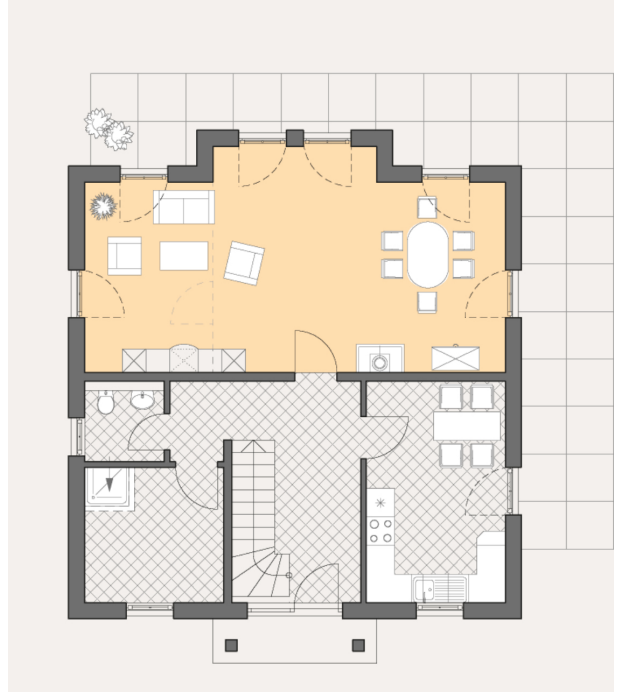
Wohnbeispiel



Wohnbeispiel



Grundrissbeispiel Erdgeschoss



Grundrissbeispiel Obergeschoss

