

Berlin / Pankow – Rosenthal

# Sonnige 3 Zimmer Gartenwohnung im Herzen von Berlin-Rosenthal

Objektnummer: 22071029-24



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	22071029-24
Wohnfläche	ca. 90,55 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



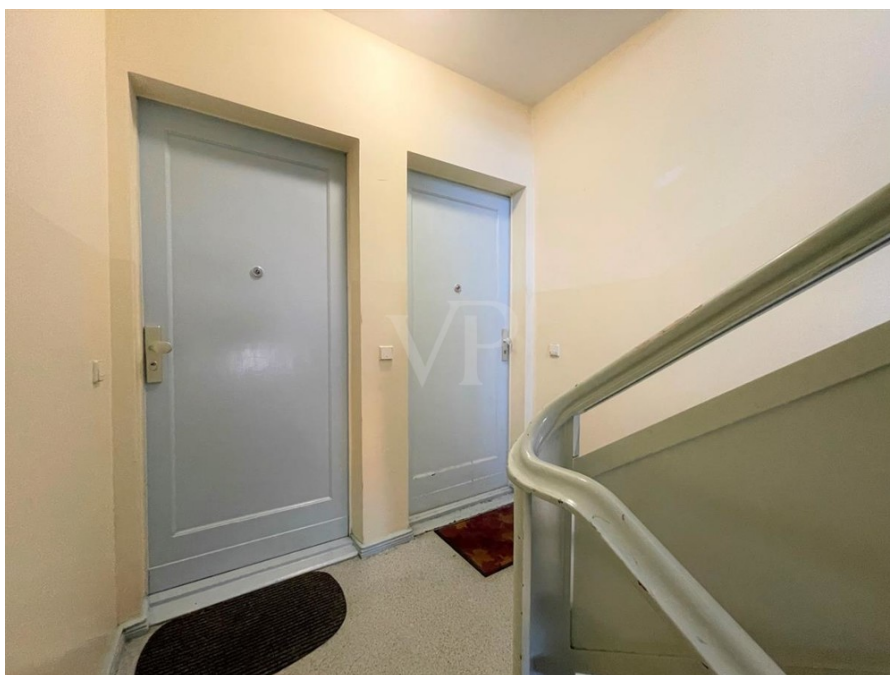
Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Die Immobilie



**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](mailto:pankow@von-poll.com)

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Ein erster Eindruck

Die ab 01.09.2024 freie 3-Zimmer-Wohnung inklusive einem weiteren zu Wohnzwecken genutztem Souterrainbereich befindet sich im schönen Pankower Ortsteil Rosenthal unmittelbar am alten Dorfkern. Das 1920 erbaute Mehrfamilienhaus wurde 1998 umfangreich saniert. In diesem Zuge wurde die Erdgeschosswohnung mit dem damaligen Hauswirtschaftsraum verbunden, welcher zum Souterrain umgewandelt wurde. Vom Treppenhaus gelangen Sie in den Eingangsbereich und über den großzügigen Flur in das helle Tageslicht-Bad inklusive Badewanne und Dusche. Angrenzend befindet sich das große, südlich ausgerichtete Wohnzimmer mit kleinem Balkon, der über eine Treppe den Zugang in den Gemeinschaftskarten und die zur Wohnung gehörende dortige Sondernutzungsfläche ermöglicht. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich ein weiterer Flur, von hier aus sind die großzügige Küche mit extra Sitzplatz und das Kinderzimmer zu betreten. Vom Wohnzimmer aus führt eine Treppe ins Souterrain. Der obere Wohnbereich bietet ca. 63,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Zimmer sowie das Gäste-WC im Souterrain bieten mit ca. 27,11 m<sup>2</sup> reichlich Platz und werden als Wohnbereich mit genutzt. Bei Interesse an dieser Terrassenwohnung und weiteren Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Ausstattung und Details

- Hauselektrik 1998
- Leitung und Anschlüsse 1998
- Heizung über eine neue Gasbrennwerttherme von 2024
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Garten mit teilweiseм Sondernutzungsrecht
- Gäste WC mit Waschmaschinen Anschluss
- kleiner Balkon mit Gartenzugang
- Terrasse mit Südausrichtung

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Alles zum Standort

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 beschauliche dörfliche Struktur und der angrenzende Ortsteil Niederschönhausen mit seinen Parkanlagen und noblen Wohnvierteln stellen eine bevorzugte Wohnlage dar. Altbauten überwiegen noch in den großen Einfamilienhausgebieten, den kleinen Villenvierteln und bei den meist aus der Gründerzeit stammenden Mietshäusern. Dazu kommen zahlreiche Neubauten in Form von Stadtvillen. Der Brosepark, der Schlosspark Niederschönhausen, der Bürgerpark und die Schönholzer Heide laden zu Spaziergängen, Erholung und Fitness ein. Weiter nördlich befindet sich der Botanische Volkspark Pankow mit seinen imposanten Gewächshäusern und botanischen Raritäten. Bereits beim ersten Anblick ist es vorstellbar, wie angenehm und entspannt das Leben hier sein könnte. 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. Aber auch der S-Bahnhof Wittenau und die U8 sind mit dem Bus erreichbar. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es circa 15 Minuten.



Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.

Objektnummer: 22071029-24 - 13158 Berlin / Pankow – Rosenthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 Berlin – Pankow  
E-Mail: [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)