

Berlin – Rosenthal

# Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim - Teilbar und Bauträgerfrei!

???????? ?????: 24071037



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

???? ?????: 499.999 EUR • ????? ??: 787 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

???????? ??????????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24071037	????? ???????	499.999 EUR
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????	?????? ????????????????	?????????
		???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Pankow**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

?? ????????



**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)

??????? ???????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

Das angebotene Grundstück mit einer Fläche von 787m<sup>2</sup> befindet sich im beschaulichen Pankow-Rosenthal. Doppelhäuser und Einfamilienhäuser prägen das direkte Umfeld. Das Grundstück ist teilerschlossen und mit einem abrisssreifen Nebengelass bebaut. Das Grundstück kann im Rahmen der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) bebaut werden. Ein zu errichtendes Gebäude muss sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Nach mündlicher Rücksprache mit dem Bauamt ist die Realisierung von einem zweigeschossigen Wohngebäude möglich. Dieses kann als ein klassisches Einfamilienhaus aber auch ein Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus ist möglich. Die Kosten für eine Vermessung, dem Abriss, der Erschließung und sonstige Kosten sind vom Erwerber zu tragen. Setzen Sie sich mit uns in Verbindung um eine Besichtigung zu vereinbaren.

??????? ???????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

Der Ortsteil Wilhelmsruh gehört zu Pankow und liegt im Berliner Norden. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegene Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit und Neubauten prägen das Bild der Stadt und sorgen für ein familiäres Wohngefühl. In unmittelbarer Nähe sind der Garibalditeich, der Wilhelmsruher See, die Schönholzer Heide und die Zingerwiesen. In kürzester Zeit lassen sich diese zu Fuß erreichen und bieten reichlich Erholungs-/Entspannungsmöglichkeiten in der Freizeit. Etwas weiter entfernt bei den angrenzenden Bezirken Waidmannslust und Hermsdorf, befindet sich der Freizeitpark Lübars, welcher ein ganz eigenes Flair besitzt durch die anliegenden Pferdekoppeln. Nicht weit entfernt im angrenzenden Niederschönhausen liegt das schöne Schloss Niederschönhausen mit Schlosspark sowie der Bürgerpark. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. In der näheren Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und reichliche Einkaufsmöglichkeiten. Zum einen ein Bäcker (der alles selber macht), einen Edeka Markt, die Post und andere kleine Läden zu denen man zu Fuß ca. 5 min benötigt. Ebenfalls befindet sich in der Nähe ein Ärzte- und Pflegezentrum und zahlreiche Arztpraxen. Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist komfortabel. Man ist rasch außerhalb, im Grünen sowie in der Stadt. Mit dem nahe liegenden S-Bahnhof Wilhelmsruh ist man sehr gut angebunden, durch die S1 und S26. Die Busse 155 und 122, welche beide 260m von Ihrer Haustür an der Station Lessingstr./Uhlandstr. halten, fahren beide sogar direkt zur S-Bahn.



??????? ???????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

**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.



???????? ??????????: 24071037 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1 ?????????? - 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)