

Rüdnitz / Bernau

# Vermietete Eigentumswohnung mit Gartenflair als solide Kapitalanlage

Objektnummer: 26138011



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

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

Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Auf einen Blick

|              |                          |                          |   |
|--------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 26138011                 | Kaufpreis                | 165.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 57,15 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 2                        | Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                        | Zustand der<br>Immobilie | gepflegt  |
| Badezimmer   | 1                        | Bauweise                 | Massiv  |
| Baujahr      | 1995                     | Vermietbare Fläche       | ca. 57 m <sup>2</sup>   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            | Ausstattung              | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung   |

Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                   |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme          | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern               | Endenergieverbrauch         | 67.90 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2034         | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Die Immobilie



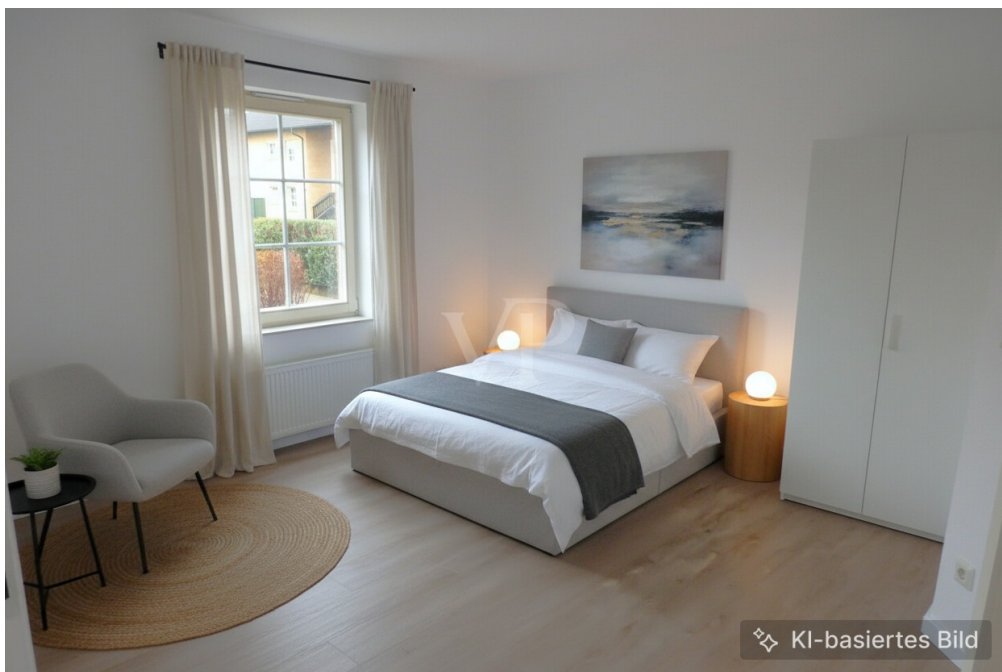
Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Die Immobilie

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

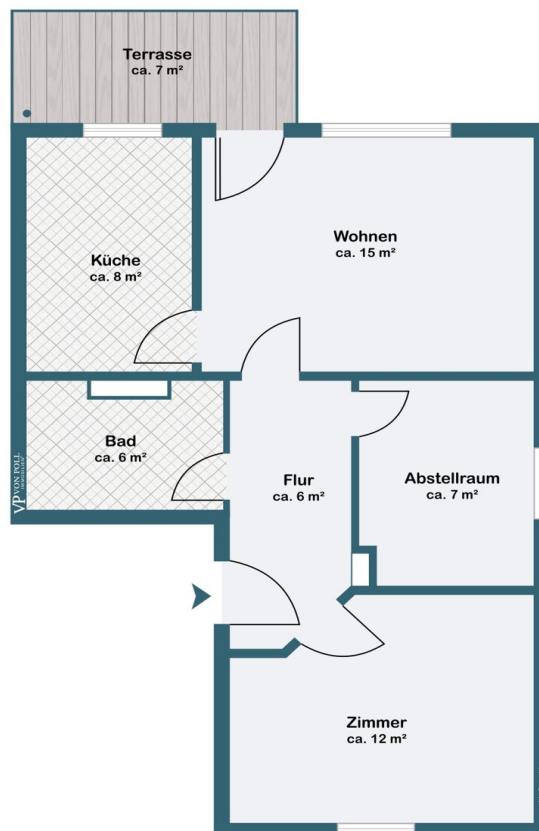
Basis: Anbieterreputation  
**02/2026**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive, vermiete Eigentumswohnung im Wohnpark Rüdnitz, die sich in einem gepflegten Reihenhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten befindet. Die Immobilie aus dem Baujahr 1995 bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept, das besonders durch seine großzügigen Außenflächen besticht. Das Highlight der Wohnung ist die Terrasse, an die sich ein eigener Gartenanteil von ca. 24 m<sup>2</sup> anschließt. Die zur Wohnung gehörende Grünfläche bietet den Mietern eine Lebensqualität, die weit über das Maß einer herkömmlichen Erdgeschosswohnung hinausgeht und eine hervorragende Vermietbarkeit garantiert.

Der Grundriss ist effizient gestaltet, vom zentralen Flur aus sind alle Räume direkt erreichbar. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet den direkten Zugang zur Terrasse. Dank des eigenen Fensters wird die separate Küche ideal mit Tageslicht versorgt. Das funktionale Wannenbad schließt sich direkt an und vervollständigt das optimale Raumgefüge. Für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt das separat gelegene Zimmer auf der gegenüberliegenden Seite.

Ein besonderer Vorteil für die Ordnung im Alltag ist der ca. 7 m<sup>2</sup> große Abstellraum, der direkt vom Flur aus begehbar ist. Er bietet außergewöhnlich viel Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte oder die Garderobe und wertet die Wohnung als praktisches Stauraum-Wunder massiv auf.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt modern und komfortabel über Fernwärme. Ein zur Wohnung gehörender KFZ-Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für eine stressfreie Parksituation innerhalb der Anlage. Rüdnitz selbst überzeugt durch seine ruhige Lage im Bernauer Umland bei gleichzeitig exzellenter Anbindung an Bernau und Berlin.

Mit nur 12 Wohneinheiten im Gebäude herrscht hier eine überschaubare und angenehme Nachbarschafts Atmosphäre. Die Kombination aus Erdgeschosslage, barrierearmer Erreichbarkeit und dem Gartenanteil macht diese Wohnung zu einer wertstabilen Kapitalanlage, die eine breite Mieterzielgruppe von Singles bis hin zu Senioren anspricht.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und dem Potenzial des Standorts. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort ein, um Ihnen die Wohnung und die Außenanlagen im Detail zu präsentieren.

**Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## **Ausstattung und Details**

- **Küche mit Blick auf die Terrasse**
- **Wannenbad**
- **Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse**
- **helles Schlafzimmer**
- **hochwertige Bodenbeläge**
- **Abstellraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)**
- **Stellplatz für KFZ**

**Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## **Alles zum Standort**

Rüdnitz ist ein idealer Wohnort für Paare, die den perfekten Ausgleich zum urbanen Alltag suchen. Die Gemeinde im Landkreis Barnim besticht durch ihren gewachsenen, dörflichen Charme und bietet eine seltene Kombination aus ländlicher Ruhe und hervorragender Mobilität. Eingebettet in die weite Landschaft des Barnimer Landes, liegen weitläufige Wälder und malerische Wanderwege direkt vor der Haustür – ideal für ausgiebige Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten in der Natur.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Stadt Bernau (nur ca. 5 km entfernt) garantiert eine erstklassige Versorgung, ohne die eigene Ruhe zu stören. In wenigen Minuten erreichen Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie, Fachärzte sowie kulturelle Angebote. Wer Wert auf eine schnelle Anbindung an die Metropole legt, profitiert vom eigenen Regionalbahnhof in Rüdnitz: Die Linie RB24 verbindet Sie in nur ca. 4 Minuten mit Bernau und in rund 30 Minuten mit dem Berliner Stadtzentrum.

Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch regelmäßige Busverbindungen (z. B. Linie 896 und 909) nach Bernau und Biesenthal. Auch für Autofahrer ist die Lage optimal: Über die nahegelegene Autobahn A11 oder die L200 erreichen Sie die Berliner City in etwa 45 Minuten. Rüdnitz bietet somit den idealen Rahmen für Paare, die ein stilvolles Zuhause im Grünen mit der Flexibilität einer schnellen Anbindung an Berlin und die umliegenden Städte verbinden möchten.

**Objektnummer: 26138011 - 16321 Rüdnitz / Bernau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Petra Haseloff**

---

**An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau**

**Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0**

**E-Mail: [barnim@von-poll.com](mailto:barnim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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