

Berlin – Rosenthal

## Schnuckliges Baugrundstück in Rosenthal

???????? ??????????: 25071069



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

???? ??????: 180.000 EUR • ?????? ????: 250 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25071069 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

???????? ??????????: 25071069 - 13158 Berlin – Rosenthal

?? ??? ??????

|                     |          |                  |                                                                                       |
|---------------------|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25071069 | ???? ???????     | 180.000 EUR                                                                           |
|                     |          | ?????            | ?????????                                                                             |
|                     |          | ???????????????? |                                                                                       |
|                     |          | ???????????      | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

???????? ?????????: 25071069 - 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**



Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)







**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)

??????? ???????: 25071069 - 13158 Berlin – Rosenthal

## ??? ?????? ???????????

Dieses attraktive Grundstück mit einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnwünsche und ist insbesondere als Wochenenddomizil geeignet. Das Grundstück befindet sich in gepflegter Lage und überzeugt durch die günstige infrastrukturelle Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Distanz und gewährleisten eine unkomplizierte Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs.

Das Objekt ist als Grundstück mit der Nutzung Wohnen ausgewiesen. Eine Bebauung ist gemäß §34 Nachbarschaftsbebauung zulässig und ermöglicht dem Käufer vielfältige Gestaltungsspielräume in Bezug auf die Bauweise. Aufgrund der Grundstücksgröße und der aktuellen Bebauungsstruktur eignet sich die Fläche besonders für ein kleines Haus, wobei auch die Realisierung eines Tiny House in Betracht gezogen werden kann.

Auf dem Gelände befindet sich aktuell eine Garage, die als Abrissobjekt zu betrachten ist, wodurch weiterer Raum für kreative Nutzungsideen entsteht.

Die Medienanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation) sind derzeit noch nicht am Grundstück verlegt und müssen vom Käufer noch erschlossen werden. Dies bietet die Möglichkeit, die Versorgungsanschlüsse nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu planen. Die Anbindung an das öffentliche Netz erfordert die Einholung entsprechender Genehmigungen und die Abstimmung mit den zuständigen Versorgern. Ein transparenter Ablauf der notwendigen Arbeiten wird durch die gute Erreichbarkeit der Erschließungsträger gewährleistet.

Für eine Besichtigung und weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich vor Ort von den Vorteilen und den Gestaltungsmöglichkeiten dieses Angebots zu überzeugen.

??????? ???????: 25071069 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

Ideal als Wochenendgrundstück  
Bebaubar nach §34 Nachbarschaftsbebauung  
Noch zu teilendes kleines Grundstück mit Potential  
Kleines Haus möglich vielleicht Tiny House  
Gute Lage und Infrastruktur  
Medien müssen noch angeschlossen werden  
Garage als Abriss  
Teilung muss noch vorgenommen werden

??????? ???????: 25071069 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

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 Wohngegenden der Stadt.

Die zahlreichen Parkanlagen, wie der Botanische Volkspark, die Schönholzer Heide oder der Schlosspark, um nur einige zu nennen, sorgen für reichlich Möglichkeiten, die Freizeit mit der Familie zu gestalten und zu genießen.

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. Die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt etwa 25 Minuten. Zum Autobahnzubringer Pankow (A114) sind es circa 15 Minuten.

??????? ?????????: 25071069 - 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25071069 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

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

Ulf Sobeck

---

Florastraße 1, 13187 Berlin  
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0  
E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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