

Berlin – Rosenthal

# Helle Drei-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage

VP azonosító: 22071014N



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

• VÉTELÁR 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az els? benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínr?l**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## Áttekintés

VP azonosító	22071014N	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 72 m <sup>2</sup>	Lakás	
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDŐSZOBÁK	1	Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1997	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	159.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Makler

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung  
Ihrer Immobilie an.

T.: 030 - 20 14 371 0



VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## Az els? benyomás

Die hier zum Verkauf stehende Drei-Zimmer Erdgeschosswohnung ist durch den nutzbaren Garten ein echtes Filetstück. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Neubaus und befindet sich in einer ruhig gelegenen Seitenstraße. Die ca. 72m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich gut geschnitten auf Drei Zimmer, ein Wannenbad sowie einen Abstellraum. Die Wohnung verfügt zudem über zwei Terrassen davon eine Südterrasse. Der schöne und pflegeleicht angelegte Garten lässt viel Nutzungsmöglichkeiten zu. Beim Betreten der Wohnung fällt gleich der offene und großzügige Dielenbereich ins Auge und bietet viel Möglichkeiten zum Individuellen gestalten. Vom Dielenbereich aus gelangt man in jedes der hellen Zimmer und dem Bad. Vom gemütlichen Wohnzimmer aus lässt sich bequem der Garten mit der Südterrasse betreten. Das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer lassen sich ebenfalls von der Essdiele gut erreichen. Die Wohnung wurde frisch gemalt und neue Türen wurden auch eingebaut somit ist ein zeitnaher Einzug möglich. Die Wohngemeinschaft ist geprägt durch kleine Familien und Paare. Im Haus befindet sich auch der zur Wohnung gehörige Kellerraum, ein Waschraum und ein großer Gemeinschaftsraum.



VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## Részletes felszereltség

### ERDGESCHOSSWOHNUNG

- drei Zimmer
- 72m<sup>2</sup>
- zwei Terrassen
- Kellerraum
- nutzbarer PKW-Stellplatz

**VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal**

## **Minden a helyszínr?!**

**Die Drei-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Ortsteil Wilhelmsruh in Berlin - Pankow im Berliner Norden. Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit schönen Gärten sowie gediegene Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit prägen das Bild und sorgen für ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Garibalditeich, der Wilhelmsruher See, die Schönholzer Heide und die Zingerviesen. Sie lassen sich in kurzer Zeit zu Fuß erreichen und bieten reichlich Möglichkeiten, zur Erholung und Entspannung in der Freizeit. Etwas weiter entfernt befinden sich der Schlosspark mit dem schönen Schloss Niederschönhausen und der Bürgerpark. Anliegend sind die Nordbezirke Waidmannslust und Hermsdorf mit dem Freizeitpark Lübars. Die Infrastruktur ist sehr gut. In der näheren Umgebung befinden sich Grundschulen, Kindergärten, Kirchen, Parks und Sportanlagen, sowie reichlich Einkaufsmöglichkeiten. Zum einen ein Bäcker (der alles selber macht), ein Edeka Markt, die Post und andere kleine Läden zu denen man zu Fuß in ca. 5min gelangt. Ebenfalls in der Nähe befinden sich ein Ärzte- und Pflegezentrum, sowie zahlreiche Arzt- und Physiotherapiepraxen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist komfortabel. Man ist rasch im Grünen und in der Stadt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man ca. 30 min zum Alexanderplatz, mit dem Auto ca. 25min. Der Bus ist zu Fuß in weniger als 5min zu erreichen und die Straßenbahnlinie M1 in ca. 10min. Die S-Bahn Station Wilhelmsruh erreicht man zu Fuß in ca. 15 Minuten.**

VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 159.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

VP azonosító: 22071014N - 13158 Berlin – Rosenthal

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)