

Berlin – Rosenthal

# Charmantes Einfamilienhaus zur Miete (Befristet für 4 Jahre) – Ruhe und Erholung inklusive

Objektnummer: 25071043



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

MIETPREIS: 2.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 374 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

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

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25071043      |
| Wohnfläche   | ca. 122 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2010          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 2.700 EUR                                                            |
| Nebenkosten | 400 EUR                                                              |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                      |
| Bauweise    | Massiv                                                               |
| Nutzfläche  | ca. 10 m²                                                            |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Schwimmbad,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 101.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2033       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2010           |



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



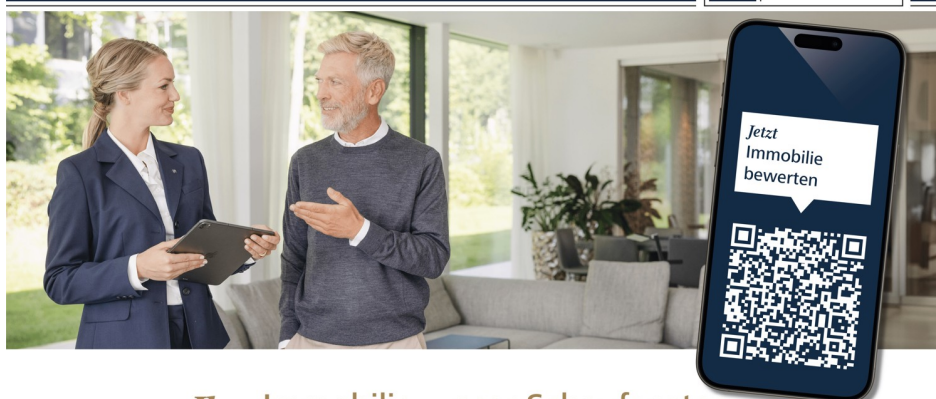


Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



**Ihre** Immobilie, unser Schaufenster –  
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren Sie Ihr Traumzu Hause – legen Sie Ihr Suchprofil bei  
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen  
– entdecken **Sie** die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | [pankow@von-poll.com](mailto:pankow@von-poll.com)  
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



| zur Übersicht                    |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Schlusselfeld                    | 40140           |
| AAA-Beschreibung                 | AX_Flurstueck   |
| Ämtliche Fläche (m2)             | 374             |
| Flurstückskennzeichen            | 11056013000570  |
| Flurstückskennzeichen (Zähler)   | 570             |
| Flurstückskennzeichen (Nenner)   | 570             |
| Gemarkungsschlüssel              | 0560            |
| Gemarkungsname                   | Pankow          |
| Flurnummer                       | 130             |
| Gemeindekennzeichen              | 11000003        |
| Gemeinde                         | Pankow          |
| Zeitpunkt der Entstehung         | 20070101        |
| Zuständige Stelle                | 1135            |
| Lebenszeitintervall (Beginn)     | 15.08.2019      |
| Zeitpunkt des Bearbeitungsstatus | 03.01.2022      |
| Objekt-Identifikator             | DEBE03Y70003a0z |



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Die Immobilie



A group of ten agents, five men and five women, are standing in a row. They are dressed in professional business attire. Behind them is a wall with the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo and two award certificates. The certificate on the left is the 'Capital' Makler-Kompass award for 'Top-Makler Berlin' with five stars. The certificate on the right is the 'BELLEVUE Best Property Agents 2024' award.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchsthnote für  
von Poll Immobilien  
Pankow  
IM TEST: 3.904 Makler GÜLTIG BIS: 11/25

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

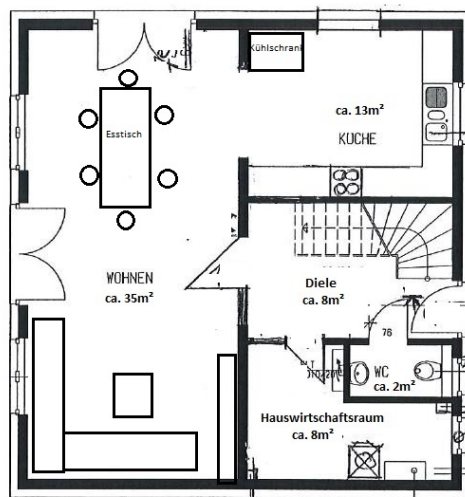
**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

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

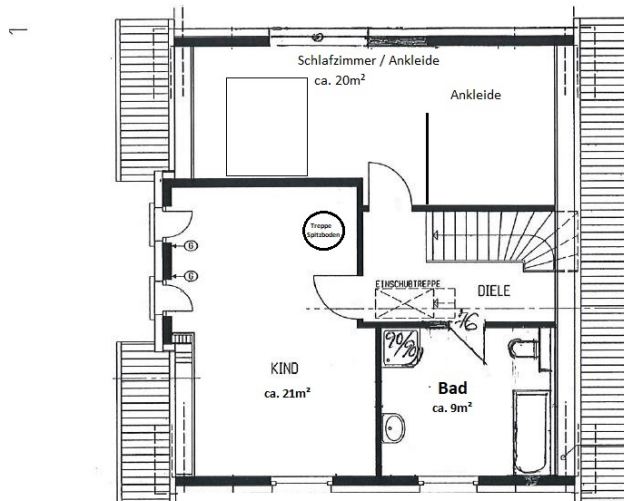
**Berlin**  
Spandau Prenzlauer Berg  
Zehlendorf Tempelhof Treptow-Köpenick

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## 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: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Ein erster Eindruck

Eben noch ein Traum – jetzt zur Miete: Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihren Wohntraum sofort und ohne Aufwand zu verwirklichen. In ruhiger, idyllischer Lage, eingebettet in eine gepflegte Privatstraße in Berlin-Pankow (Rosenthal), erwartet Sie Ihr neues Zuhause auf Zeit.

Das freistehende Haus wurde 2010 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine sehr gepflegte Substanz. Die Immobilie wird bei Bedarf voll möbliert vermietet und steht ab dem 01.10.2025 sofort zur Verfügung.

Auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei großzügige Zimmer. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Dielenbereich direkt in den großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit moderner, hochwertiger Einbauküche. Diese fügt sich harmonisch ins Wohnambiente ein und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Über eine charmante Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Dies verfügt über zwei helle Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Der vom Schlafzimmer aus zugängliche, ausgebauter Spitzboden eignet sich zudem ideal als zusätzlicher Rückzugsort oder Homeoffice-Bereich.

Das gesamte Haus besticht durch seine offene, lichtdurchflutete Gestaltung. Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung, moderne Möbel, stilvolle Materialien und liebevolle Details schaffen eine sehr angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der hübsch angelegte und pflegeleichte Garten mit Pool – der perfekte Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Hinweis: Vor Bezug werden noch kleinere Renovierungsarbeiten durchgeführt, sodass Ihnen das Haus in einem frisch überarbeiteten und sehr gepflegten Zustand übergeben wird.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne informieren wir Sie über weitere Details und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Ausstattung und Details

### EINFAMILIENHAUS

- 4 Jahre befristet - optional Verlängerung auf 5 Jahre
- voll möblierte Vermietung auch möglich
- Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Pool
- Gartenschuppen
- Markise
- hochwertige Einbauküche

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – 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 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.

Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Objektnummer: 25071043 - 13158 Berlin – Rosenthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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