

Berlin

# Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in ruhiger Lage und zwei Bädern

Objektnummer: 25306025



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 504 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

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

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25306025
Wohnfläche	ca. 115,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	94.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

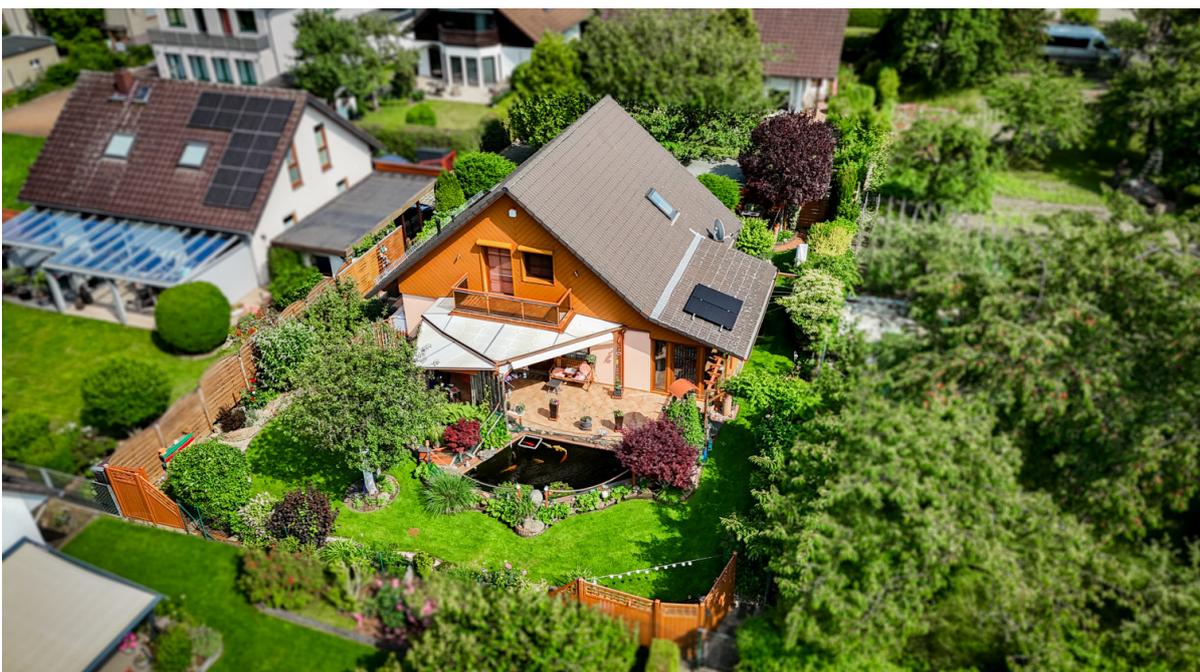
Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®  
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



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: 25306025 - 12685 Berlin

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 befindet sich auf einem ruhigen, hinten gelegenen Hammergrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 504?m<sup>2</sup> – ideal für alle, die Privatsphäre und eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen. Mit einer Wohnfläche von rund 115?m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Modernisierungen in den letzten Jahren bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich zu zwei Terrassen und wird durch einen hellen Wintergarten ergänzt, der 2017 mit dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet wurde. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich hervorragend als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum. Ein modernes Duschbad rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die Küche wurde 2016 erneuert und überzeugt mit einem offenen Essbereich, der Kochen und Wohnen harmonisch miteinander verbindet. Auch der Eingangsbereich wurde im selben Jahr mit stilvollen, neuen Fliesen aufgewertet.

Über eine hochwertige Vollholztreppe gelangt man in die Galerie mit Dachfenster im Obergeschoss, in dem sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer befinden. Eines davon mit eigenem Balkon. Das weitere Zimmer mit neuem Dachfenster und einem weiteren Fenster für viel Tageslicht. Abgerundet wird diese Etage mit dem Hauptbadezimmer, inklusive Badewanne.

Dank fortlaufender Modernisierungen – darunter der Anschluss an das Stadtgasnetz samt neuer Zentralheizung (2012) sowie der Austausch fast aller Fenster im Erdgeschoss (2016) – präsentiert sich das Haus energetisch effizient und gepflegt.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet einen angelegten Koi-Teich, einen sonnengeschützten Sitzplatz sowie einen Carport mit angrenzendem Schuppen – perfekt für wettergeschützte Stellplätze und zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, geschützte Lage am Ende eines Hammergrundstücks sowie durch ihre hochwertige Ausstattung – ein ideales Zuhause für alle, die stilvoll und entspannt wohnen möchten.

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Ausstattung und Details

- Wintergarten
- 3 fach Verglasung im größten Teil des Hauses
- Kojteich
- Carport mit Schuppen
- Einbauküche
- Balkon Solaranlage
- zwei Terrassen
- Sonnenschutz im Erdgeschoss
- Vollholztreppe zum Obergeschoss
- Markiese

Wichtigsten Modernisierungen:

2012 Gasanschluss - Stadtgas, vorher Flüssiggas

2012 Neue Heizung

2015 Balkonfenster neu, (Kunststoff, zweifach Verglasung)

2016 Neue Einbauküche

2016 Badumbau Erdgeschoss

2016 Neue Fliesen Eingangsbereich

2016 Neue Fenster (Kunststoff, dreifach Verglasung) im Erdgeschoss, außer Schlafzimmer

2017 Neue Fenster (Kunststoff, dreifach Verglasung) im Wintergarten

2021 beide Dachfenster neu, Kunststoff

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Alles zum Standort

### Lage

Marzahn liegt im Osten Berlins und grenzt im Nordosten an das Land Brandenburg mit den Ortschaften Ahrensfelde und Hoheneiche sowie dem Kaufpark Eiche. Im Südwesten grenzt der Bezirk an Lichtenberg und bietet somit auch die Nähe zur Stadtmitte.

### Öffentlicher Nahverkehr und Fernverkehr

Für den öffentlichen Nahverkehr gibt es zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien (M6,8, 16,18, 192, 154, 191, 291, X54), welche fußläufig zu erreichen sind und somit ein Auto nicht vermissen lassen. Des Weiteren gibt es zwei S-Bahnlinien (die S7 nach Ahrensfelde und die S5 nach Strausberg Nord) und eine U-Bahn, die durch Biesdorf führt (die U5 nach Hönow). Ahrensfelde hat einen S- und Regionalbahnhof.

### Verkehr

Die Straßen sind in Marzahn sehr gut ausgebaut, so dass man sehr schnell im Zentrum-Ost ist.

Hauptverkehrsachsen sind die Landsberger Allee, Märkische Allee, Allee der Kosmonauten, Alt-Biesdorf (B1/5) und die Köpenicker Straße/Blumberger Damm.

### Wirtschaft

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bietet ein attraktives Umfeld für Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Clean Technologies, Gesundheitswirtschaft, Tourismus, Bildung und Handel. Rund 7.300 Unternehmen sind im Bezirk aktiv und gut untereinander vernetzt.

### Sehenswürdigkeiten

Neben dem Angerdorf mit der Dorfkirche und der Marzahner Bockwindmühle ist Marzahn vor allem für die Gärten der Welt im Erholungspark Marzahn bekannt. Die Seilbahn wurde für die Internationale Gartenausstellung 2017 errichtet und wird auch nach Abschluss weiter betrieben. Beliebte Naherholungsgebiete sind das Wuhletal, der Eichepark und die Ahrensfelder Berge. Mit dem Eastgate steht in Berlin-Marzahn zudem das neuntgrößte Shoppingcenter der Stadt.

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 25306025 - 12685 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönowener Straße 66, 12623 Berlin  
Tel.: +49 30 89 62 90 90  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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