

Berlin / Marzahn

# Familientraum mit Platz zum Entfalten: Großzügiges Haus mit riesigem Garten

Objektnummer: 25306016



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 996 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

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

Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25306016                  |
| Wohnfläche   | ca. 145,28 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1974                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 695.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 194.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



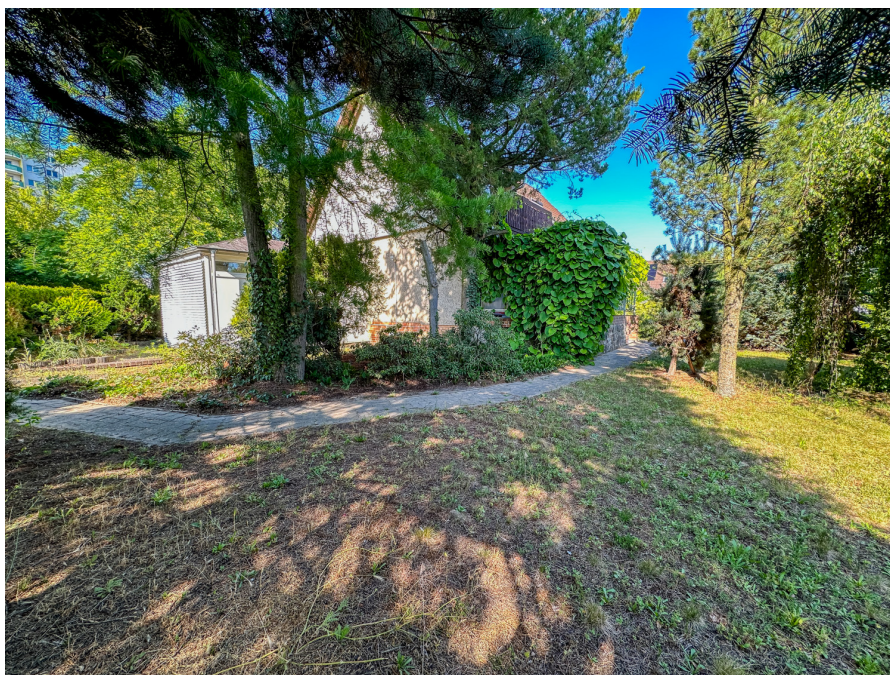
Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

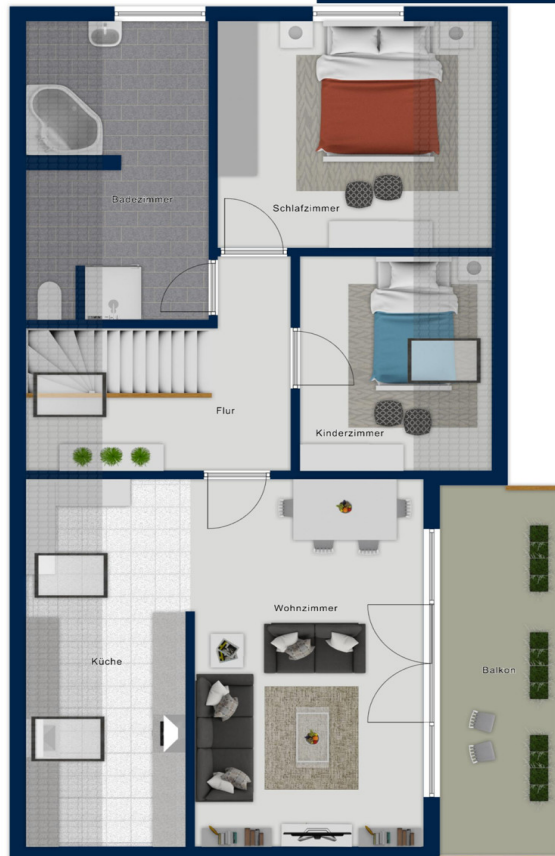
[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Grundrisse

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: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 145,28 m<sup>2</sup>, das sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 996 m<sup>2</sup> befindet.

Die 1974 errichtete Immobilie bietet enormes Potenzial und eignet sich ideal für Käufer, die auf der Suche nach einem Objekt mit Gestaltungsspielraum sind. Zwar besteht ein gewisser Renovierungsbedarf, doch eröffnet genau das die Möglichkeit, das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen und modernen Wohnansprüchen neu zu gestalten.

Das Haus erstreckt sich über fünf gut geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie bieten.

Herzstück des Hauses ist das großzügige, helle Wohnzimmer, das mit seiner freundlichen Atmosphäre zum Mittelpunkt des Familienlebens wird. Die angrenzende Küche bietet genügend Platz für eine Einbauküche und einen gemütlichen Essbereich, der zu gemeinsamen Mahlzeiten und Gesprächen einlädt. Das Obergeschoss ergänzt das Raumangebot um eine moderne Wohnebene mit klarer Struktur: Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine offene Küche, ein zeitloses Badezimmer, eine großzügige Diele, sowie ein weiteres Zimmer schaffen Raum für flexible Nutzung – ob als Homeoffice, Rückzugsort oder Gästezimmer. Dieser Bereich bietet Komfort mit Stil und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für zeitgemäßes Wohnen. Das vorhandene Badezimmer ist funktional ausgestattet, kann jedoch durch eine Sanierung zeitgemäß aufgewertet werden.

Ein besonderes Highlight stellt der große Wintergarten an der Vorderseite des Hauses dar. Dieser lichtdurchflutete Raum, der auf ganz angenehme Weise, ganzjährig genutzt werden kann, sei es als zusätzlicher Wohnbereich, als Ort der Entspannung oder als stilvoller Platz für Pflanzenliebhaber. Er schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Auch die Ausstattung der Immobilie lässt Raum für individuelle Verbesserungen. Die vorhandene Zentralheizung sorgt zuverlässig für Wärme, dennoch empfiehlt sich im Sinne der Energieeffizienz eine Modernisierung der Heiztechnik. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard und bietet damit ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen zu realisieren.

Ein weiteres Plus: Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich, Lagerfläche oder Werkstatt – die Kellerräume eröffnen vielfältige Optionen und erweitern die Funktionalität des Hauses erheblich.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großzügigen Garten, der vielseitig nutzbar ist. Hier lässt sich nahezu jedes Gartenvorhaben verwirklichen – von einem Spielplatz für Kinder über eine Terrasse mit Grillbereich bis hin zum eigenen Gemüsebeet. Die Fläche lädt zur kreativen Gestaltung ein und bietet Raum für Erholung und Aktivität gleichermaßen, ausgestattet ist der Garten mit einer großen Regenwasserzisterne. Außerdem ist zu erwähnen, dass die vorhandene Garage eine Montagegrube beinhaltet.

Dieses Einfamilienhaus vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit der Möglichkeit, es in ein modernes Zuhause mit persönlicher Note zu verwandeln. Der große Wintergarten, die Vollunterkellerung und das großzügige Grundstück machen es zu einem besonders interessanten Angebot für Menschen mit Ideen und dem Wunsch nach einem Zuhause mit Potenzial.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein eigenes Bild zu machen. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie – und lassen Sie Ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen Wirklichkeit werden.

Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## 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.

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gut angebundenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, was den Alltag erleichtert und sowohl für Familien als auch für Paare attraktiv ist. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe und Nähe zur städtischen Infrastruktur.

Objektnummer: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25306016 - 12685 Berlin / Marzahn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönowe 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)