

Berlin

# Charmante Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger

Número de propiedad: 25306022



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

PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 47 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## De un vistazo

Número de propiedad	25306022
Superficie habitable	ca. 47 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1982

Precio de compra	179.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Cocina empotrada, Balcón

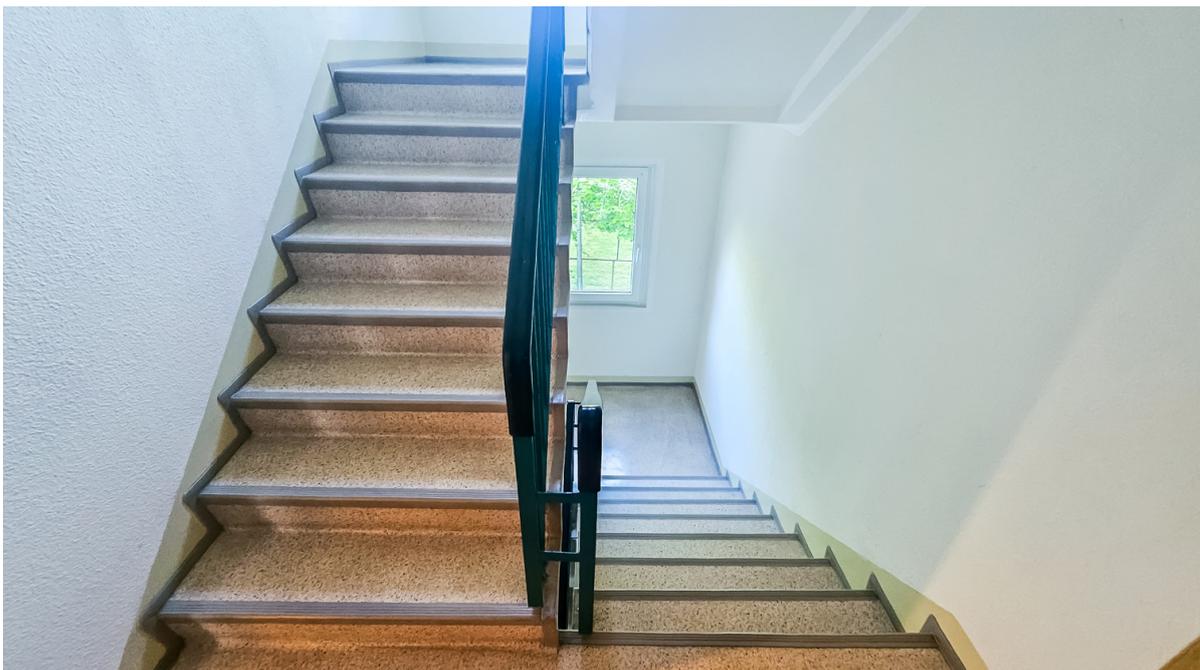
Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	83.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.12.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## La propiedad



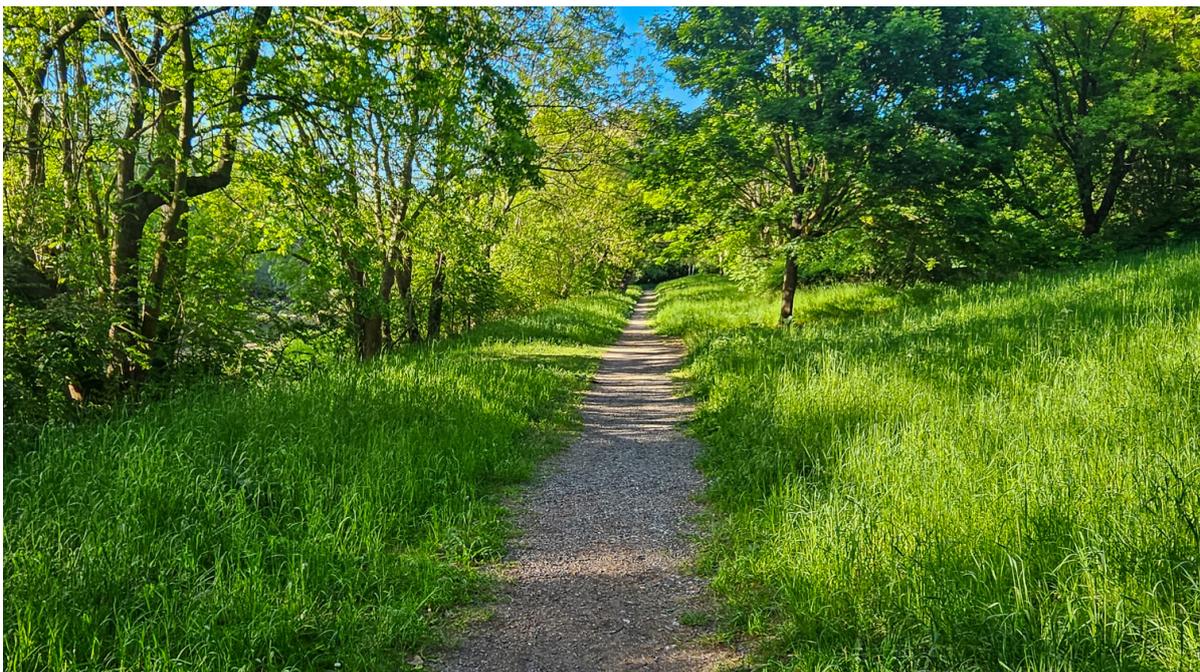
Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## La propiedad



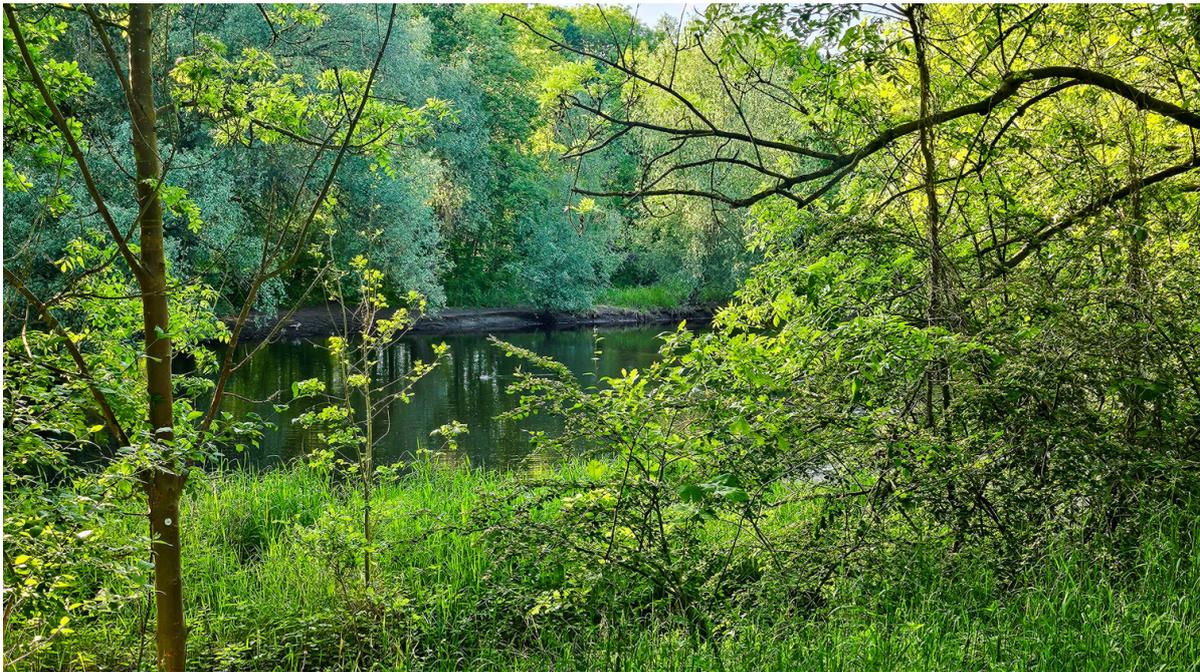
Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## La propiedad



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1982, gelegen in einer ruhigen Wohnstraße. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die sich ideal für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger eignet. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlich geschnittener Flur mit kleinem Abstellraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier aus sind sämtliche Räume direkt zugänglich, was die Wohnung besonders alltagstauglich und gut strukturiert macht. Das helle Wohnzimmer bietet viel Tageslicht und ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke, einen Essbereich sowie individuelle Einrichtungsideen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der als erweiterter Wohnraum im Freien genutzt werden kann und einen angenehmen weiten Blick ins ruhige Wohnumfeld eröffnet. Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und lässt sich problemlos mit einem Doppelbett und einem großen Kleiderschrank möblieren. Dank des ruhigen Zuschnitts bietet es beste Voraussetzungen für erholsamen Schlaf. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer klassischen Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Die neutrale Gestaltung ermöglicht zudem eine individuelle Anpassung nach eigenen Vorstellungen. Ein eigener Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung und bietet weitere Lagerfläche. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus gepflegtem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und ruhiger Lage mit urbaner Nähe.

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## Detalles de los servicios

- Wohnzimmer ca. 16,70 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 4,73 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,48 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne ca. 3,32 m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- Balkon ca. 3,60 m<sup>2</sup>
- Kellerraum

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## Todo sobre la ubicación

**Geografie:** Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnstraße im Berliner Stadtteil Hellersdorf, eingebettet zwischen den angrenzenden Ortsteilen Mahlsdorf und Biesdorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Siedlungsstrukturen mit hohem Wohnkomfort und viel Natur und gehört zu den begehrten Wohnlagen im Berliner Osten. **Lage / Verkehrsanbindung:** Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: S- und U-Bahnstationen im Tarifbereich AB sind in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar. Von dort aus verkehren die Bahnen im 5- bis 10-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und nach Strausberg. Mit dem Auto ist das Berliner Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar, die A10 (Berliner Ring) in etwa 15 Minuten optimal für Berufspendler und Ausflüge ins Umland. **Infrastruktur:** In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Gymnasien – alle bequem zu Fuß oder per Bus erreichbar. **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind ebenfalls fußläufig vorhanden. Größere Einkaufszentren lassen sich schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichen. **Freizeit / Natur / Sport:** Hellersdorf bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen: Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle-Wanderweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Richtung Osten laden die Wälder Brandenburgs zu Ausflügen in die Natur ein. Auch das Wassergebiet rund um Köpenick ist nur etwa 15 Autominuten entfernt und bietet attraktive Möglichkeiten zur Naherholung. Das Freizeitangebot ist abwechslungsreich von entspannten Radtouren über Kinobesuche und Kulturveranstaltungen bis hin zu sportlichen Aktivitäten wie dem Klettern im größten Indoor-Kletterpark Europas. **Kulturelle Highlights** wie das Schloss Biesdorf mit seinem sommerlichen Veranstaltungsprogramm oder die Gärten der Welt mit eindrucksvoller Parklandschaft und wechselnden Events befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. **Wirtschaft:** Zu den größten Arbeitgebern in der Region zählen die Unfallklinik Berlin, die BMW-Niederlassung in Marzahn sowie der MEON-Gewerbepark mit derzeit rund 190 ansässigen Unternehmen ein attraktives Umfeld für Berufstätige verschiedenster Branchen.

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 83.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

Número de propiedad: 25306022 - 12619 Berlin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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