

Berlin

Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in ruhiger Lage und zwei Bädern

CODE DU BIEN: 25306025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,44 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 504 m²

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306025	Prix d'achat	575.000 EUR
Surface habitable	ca. 115,44 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	1996	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.75 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.06.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

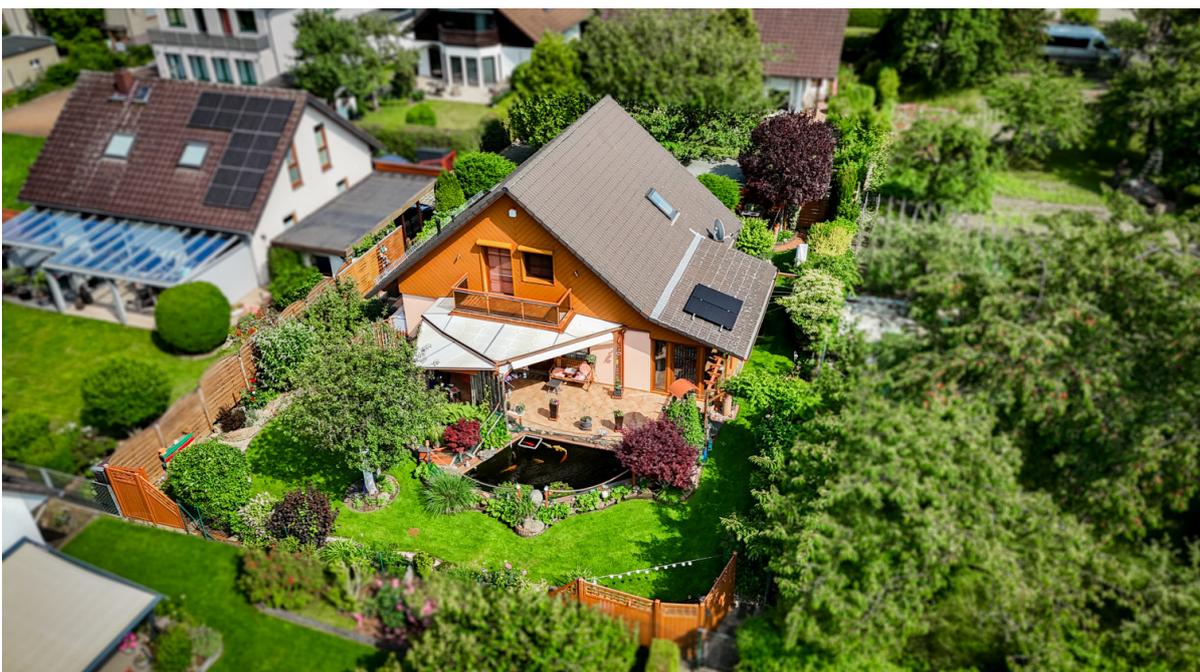
CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



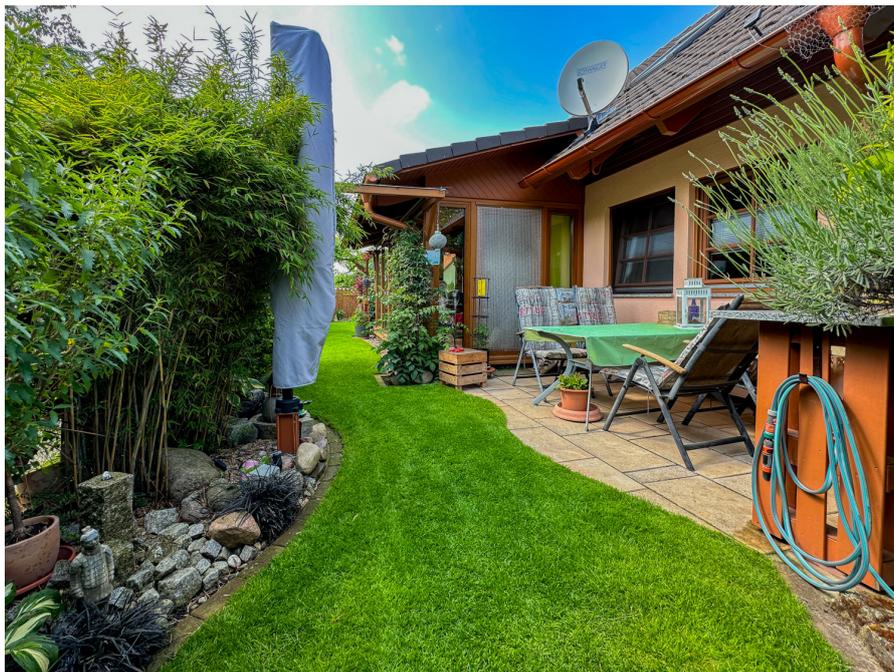
CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

La propriété



VP VON POLL
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 befindet sich auf einem ruhigen, hinten gelegenen Hammergrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 504?m² – ideal für alle, die Privatsphäre und eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen. Mit einer Wohnfläche von rund 115?m², 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.

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.75 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25306025 - 12685 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Jaschinski

Hönowe Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com