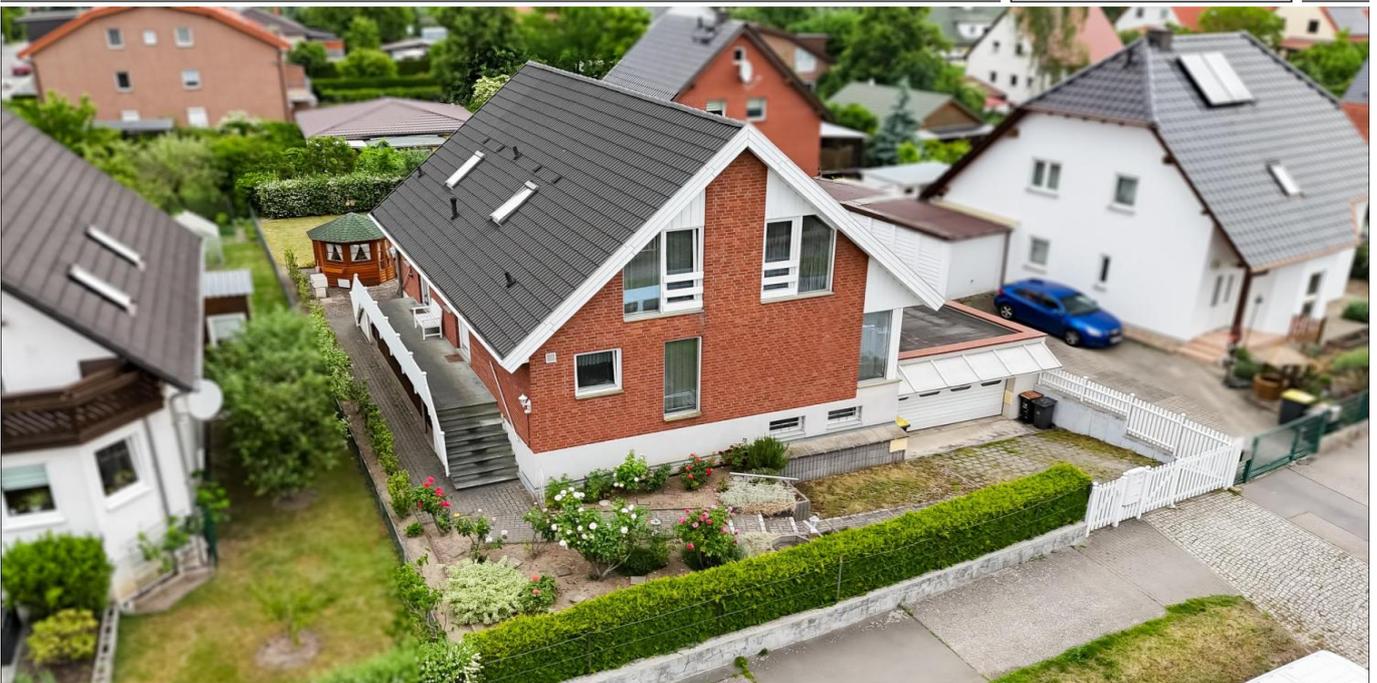


Berlin / Marzahn

# Großzügiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und vielen Möglichkeiten

????????? ??????????: 25306021



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

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 168 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 624 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25306021	????? ???????	750.000 EUR
????????????	ca. 168 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	4		MwSt.) des
????? ?????????????	1996		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	Kaufpreises
	????? ?????????????,	????????????????????	
	2 x ????????	?????????	
		????????	WC ?????????????,
			??????,
			????????????????
			????????

???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	115.64 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	04.06.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



???????? ?????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



????????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



???????? ?????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



???????? ?????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ????????



???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

?? ?????????



???????? ?????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

??????

Weil Ihre Immobilie es wert ist.







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## ??? ?????? ???????????

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1996 erbaut und bietet rund 168m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 624m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Ein besonderes Highlight: Die Immobilie eignet sich nicht nur als großzügiges Einfamilienhaus, sondern kann dank ihrer durchdachten Grundrissgestaltung auch hervorragend als Doppelhaus oder mit getrennten Wohneinheiten genutzt werden, ideal für generationenübergreifendes Wohnen, Vermietung oder Arbeiten und Leben unter einem Dach.

Das Haupthaus – ein Zuhause zum Wohlfühlen

Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit Großzügigkeit und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großflächige Fenster sorgen für viel Tageslicht.

Außerdem verfügt das Erdgeschoss über ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, z.B. als Büro, Gäste- oder Spielzimmer.

Die angrenzende Küche überzeugt durch eine praktische Aufteilung, moderne Ausstattung und kurze Wege, ideal für das tägliche Kochen oder gesellige Abende.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Räume sind hell, freundlich und vielseitig einrichtbar.

Ein Badezimmer ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Es ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, perfekt für entspannte Wellness-Momente oder den funktionalen Alltag.

Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung, im Erdgeschoss durch eine Fußbodenheizung, die an kalten Tagen für ein besonders behagliches Wohngefühl sorgt. Das Haus verfügt über eine Vollunterkellerung, modern, großzügig, einer Sauna und mit Zugang zur Einliegerwohnung sowie zur Doppelgarage.

Erwähnenswert ist auch der gut zugängliche Dachboden der praktischen Stauraum für diverse Gegenstände bietet.

## Die Einliegerwohnung – vielseitig nutzbar

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist die integrierte Einliegerwohnung, die bei Bedarf auch vollständig separat genutzt werden kann.

Sie eignet sich ideal für Familienangehörige, Pflegepersonal, als Homeoffice-Bereich oder zur Vermietung als eigenständige Einheit, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und ist, ebenso wie das Haupthaus – sehr gut ausgestattet.

Vom Flur aus erreichen Sie nicht nur das Gäste-WC, sondern auch den Zugang zum großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier ist ausreichend Platz, um sich auch mit mehreren Personen wohlfühlen.

Im Obergeschoss der Einliegerwohnung befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein sehr großzügiges Schlafzimmer mit fast 13m<sup>2</sup> Fläche.

## Kellergeschoss

Der Keller bietet viel Stauraum und direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage.

Der bereits erwähnte Übergang zwischen beiden Haushälften im Kellergeschoss schafft zusätzliche Möglichkeiten für Nutzung oder Trennung, je nach Lebenssituation.

## Außenbereich

Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein, ob beim Frühstück auf der Terrasse oder beim Spielen mit den Kindern.

Ein perfekt eingerichteter Gartenpavillon bietet auch bei Regenwetter zusätzliche Aufenthaltsqualität.

In einem großen Geräteschuppen können alle Gartengeräte bequem gelagert werden.

???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

????????????????? ??? ??????????

- Haus mit Einliegerwohnung
- Nutzbar auch als Mehrgenerationenhaus
- 7 Zimmer
- 4 Bäder
- 2 Gäste-WC's
- Sauna
- Zugang zwischen den Wohnbereichen über den Keller
- Zugang vom Haus zur Doppelgarage
- Fussbodenheizung im Erdgeschoss
- Doppelgarage zuzüglich PKW-Außenstellplatz
- Gartenpavillion
- Öffnung der Garage und der Toreinfahrt mittels Fernbedienung

???????? ?????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

??? ??? ??? ????????????

#### 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.

??????? ???????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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 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.

???????? ??????????: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski

---

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

???? ?????????? ?????????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

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