

Berlin

# Die perfekte Symbiose: Ein idyllisches Einfamilienhaus zwischen Ruhe und Zentralität

Objektnummer: 23306028



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

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 422 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

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

Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Auf einen Blick

|               |                            |             |                                                                           |
|---------------|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 23306028                   | Kaufpreis   | 625.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche    | ca. 114,57 m <sup>2</sup>  | Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform      | Satteldach                 | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          |             |                                                                           |
| Zimmer        | 5                          |             |                                                                           |
| Schlafzimmer  | 4                          |             |                                                                           |
| Badezimmer    | 1                          | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Baujahr       | 2002                       | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 1 x Freiplatz | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |               |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             | Endenergieverbrauch     | 88.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.01.2034      | Energie-Effizienzklasse | C             |
| Befuerung                  | Gas             |                         |               |

Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Die Immobilie



**Unser Service für Sie**

Kostenfreie Immobilienbewertung • Finanzierungsberatung • Immobiliensuche

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

Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

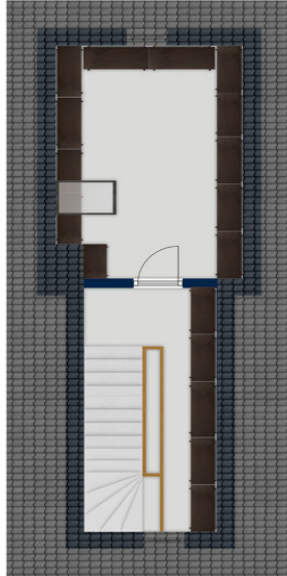
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 23306028 - 12685 Berlin

## Ein erster Eindruck

In einer idyllischen und zentralen Lage Marzahns thront dieses reizende Einfamilienhaus, ein wahrhaftiger Rückzugsort, umgeben von einer Fülle an Annehmlichkeiten und Möglichkeiten. Ganz gleich, ob es um die Erledigung alltäglicher Besorgungen oder das Finden von Ruhe und Erholung geht – alles liegt in unmittelbarer Reichweite, bereit, erkundet und genossen zu werden. Einladend und großzügig erstreckt sich das Haus über zwei Etagen mit insgesamt 5 Zimmern, die mit individuellem Charme und Zweckmäßigkeit gestaltet werden können. Durch die geräumige Diele betritt man dieses Heim und wird direkt zu den Räumlichkeiten im Erdgeschoss geführt. Das Highlight dieser Ebene ist zweifelsohne das behagliche Wohnzimmer, das von einer Fülle natürlichen Lichts durchflutet wird, das durch bodentiefe Fenster hereinströmt. Es bildet eine nahtlose Verbindung zum Esszimmer, während die Küche in einer eigenen Nische untergebracht ist, geschickt getrennt vom Wohnbereich. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur Terrasse, ein herrlicher Ort für Entspannung und gesellige Momente. Ein Schlafzimmer und ein Gäste-WC vervollständigen diese Etage in ihrer Funktionalität und Gemütlichkeit. Im ersten Stock des Hauses präsentieren sich drei Räume, die vollkommen flexibel gestaltet und genutzt werden können – sei es als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästequartier. Das prachtvolle Badezimmer mit seiner Eckbadewanne und separater Dusche verspricht maximalen Komfort und lädt zu erholsamen Momenten nach einem langen Tag ein. Das Dachgeschoss birgt ein Potenzial für zusätzlichen Stauraum und bietet die Möglichkeit eines Ausbaus. Das Grundstück erstreckt sich über eine großzügige Fläche von 422 m<sup>2</sup> und beherbergt ein eigenes Carport, das nicht nur für Sicherheit, sondern auch für eine bequeme Unterbringung Ihres Fahrzeugs sorgt. Ein wahrhaftiges Zuhause, das nicht nur Raum für Wohnen, sondern auch für Inspiration und Entfaltung bietet, eingebettet in eine lebendige und dennoch ruhige Umgebung.

Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Ausstattung und Details

- Küche mit Einbauküche
- direkter Zugang zur Terrasse vom Wohn-/Essbereich aus
- 4 großzügige Zimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Duschkabine
- extra Stauraum im Dachgeschoss
- Holzterrassendielen
- Terrassenmarkise
- Carport und Außenstellplatz

Objektnummer: 23306028 - 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 fünftgrößte Shoppingcenter der Stadt.

Objektnummer: 23306028 - 12685 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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: 23306028 - 12685 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönowe Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf

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)