Berlin

Sehr gepflegte 2 Zimmer Wohnung mit Fantastischem Blick Nähe Gärten der Welt

Objektnummer: 23306030

KAUFPREIS: 195.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 57 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

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

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	23306030
Wohnfläche	ca. 57 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1985

Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	64.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.03.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

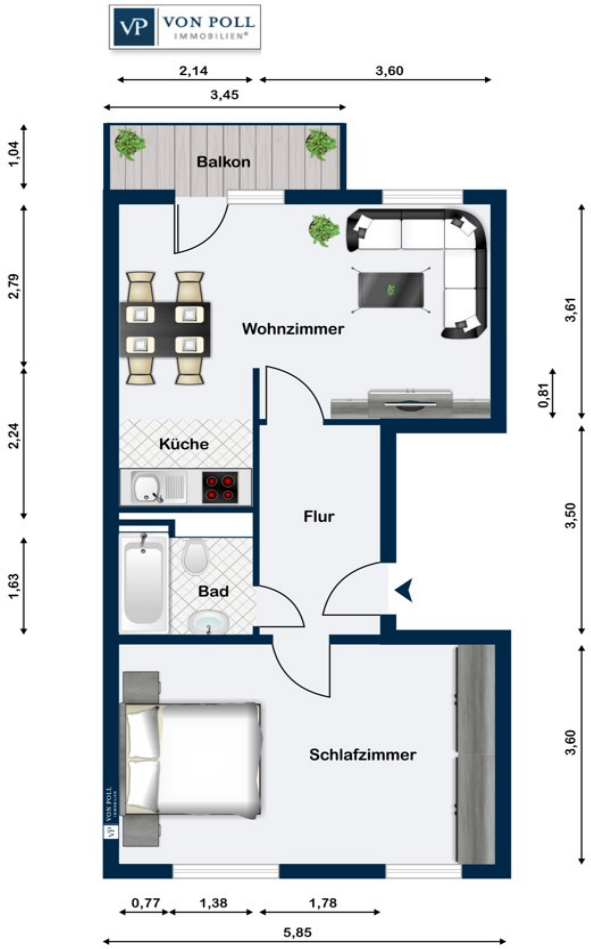
Die Immobilie

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Grundrisse



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: 23306030 - 12629 Berlin

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung im Herzen des Stadtteils Hellersdorf und unweit der Wuhle befindet sich in der 4. Etage in einem 1985 erbauten Berliner Mehrfamilienhaus welches 1996 fertig gestellt wurde. Die Wohnung verfügt über einen gut durchdachten Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² und 2 hellen Zimmern, jedes mit Rolläden an den Fenstern. Vom Flur aus gelangt man zum Badezimmer wie auch in alle anderen Räumlichkeiten. Die Küche ist im Wohnzimmer integriert. Besonders beeindruckend ist der helle und offen gestaltete Wohnbereich, der durch einen Balkon mit Blick zu den Gärten der Welt begeistert. Naturliebhaber und Ausflugsfreudige können den fußläufig erreichbaren Wiesenpark sowie die Gärten der Welt nutzen, die das ganze Jahr über zu Spaziergängen und Ausflügen einladen. Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, repräsentiert einen soliden Bau aus der späten 80er-Jahre und verspricht eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Lage im Herzen von Hellersdorf ermöglicht nicht nur eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern auch die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hier vereinen sich Wohnkomfort und die Vorzüge einer lebendigen Umgebung zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Ausstattung und Details

- 2-fach Kunststoff-Isolierverglasung
- Küchenbereich incl. Küche
- gemütlicher Balkon
- atemberaubende Aussicht
- praktischer Kellerraum

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Alles zum Standort

Lage Hellersdorf, ein Stadtteil im Osten Berlins, liegt eingebettet in die pulsierende Metropole und grenzt im Nordwesten an Marzahn, im Norden an das Land Brandenburg mit den Ortschaften Ahrensfelde und Hoheneiche sowie dem Kaufpark Eiche. Im Südwesten schließt der Bezirk an Biesdorf an und im Süden an Kaulsdorf. Südöstlich besteht eine Angrenzung an Mahlsdorf. Öffentlicher Nahverkehr und Fernverkehr Hellersdorf ist bestens angebunden durch ein umfassendes Netzwerk von Straßenbahn- und Buslinien (M6, 18, 195, 197, X54, N5, N95), die bequem zu Fuß erreichbar sind und somit auf ein Auto nicht zwingend angewiesen machen. Zudem verfügt der Stadtteil über mehrere S-Bahnlinien S7 nach Ahrensfelde, S5 nach Strausberg Nord, S7 Potsdam und S5 zum Richtung Hauptbahnhof sowie die U-Bahnlinie U5 nach Hönow, die durch Biesdorf führt oder in die andere Richtung Richtung Berliner Stadtzentrum. Verkehr Die Verkehrsinfrastruktur von Hellersdorf ist gut ausgebaut, wodurch man schnell ins Zentrum-Ost gelangt. Zu den Hauptverkehrsadern gehören 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 verschiedener Branchen wie Industrie, Clean Technologies, Gesundheitswirtschaft, Tourismus, Bildung und Handel. Rund 7.300 Unternehmen sind hier aktiv und pflegen eine gute Vernetzung untereinander. Sehenswürdigkeiten Hellersdorf besticht nicht nur durch seine dynamische Lage, sondern auch durch kulturelle und natürliche Highlights. Das Angerdorf mit der Dorfkirche und der Marzahner Bockwindmühle laden zu historischen Entdeckungen ein. Bekannt ist Hellersdorf vor allem für die Gärten der Welt im Erholungspark Marzahn, inklusive der Seilbahn, die für die Internationale Gartenausstellung 2017 errichtet wurde und auch nach Abschluss weiter in Betrieb bleibt. Beliebte Naherholungsgebiete sind das Wuhletal, der Eichepark und die Ahrensfelder Berge. Darüber hinaus beherbergt Berlin-Marzahn mit dem Eastgate das fünftgrößte Shoppingcenter der Stadt, das zum ausgiebigen Einkaufsvergnügen einlädt

Objektnummer: 23306030 - 12629 Berlin

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 64.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23306030 - 12629 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com