

Berlin

# Gepflegte 1,5 Zimmer Wohnung mit großem Balkon Nähe Eastgate

Objektnummer: 25306028



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5**

Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

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

Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25306028	Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 49,05 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1980	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.06.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306028 - 12679 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: 25306028 - 12679 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1980 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 49,05 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Die Immobilie befindet sich in einem renovierten Zustand und präsentiert sich somit bereit für den Einzug.

Beim Betreten der Wohnung wird man in einen praktischen Flur geführt, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von dem alle Räume der Wohnung abgehen. Das helle Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über einen direkten Zugang zu einem einladenden Balkon mit Windschutz. Dieser bietet genügend Platz für Sitzmöbel und lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Die Aussicht von hier aus ist angenehm und ermöglicht eine Auszeit vom Alltag.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die alles Nötige für den täglichen Gebrauch bietet. Auch von der Küche aus, genießt man den Blick über den Balkon nach draußen.

Das vom Flur zugängliche, innenliegende Bad ist funktional gestaltet und die helle Ausführung verleiht dem Raum eine angenehme Atmosphäre.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befindet sich zudem ein halbes Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, beispielsweise als Homeoffice oder gemütliche Leseecke.“

Für zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerraum zur Verfügung, der den vorhandenen Platz optimal ergänzt. Hier lassen sich selten benötigte Gegenstände sicher und blickdicht aufbewahren.

Objektnummer: 25306028 - 12679 Berlin

## Ausstattung und Details

- 1,5 Zimmer Wohnung
- renovierter Zustand
- 2-fach Kunststoff-Isolierverglasung
- Einbauküche
- großzügiger Balkon mit Ausblick
- praktischer Kellerraum

Objektnummer: 25306028 - 12679 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 Fußläufig in ca. 5 Min erreicht man das attraktive Einkaufszentrum Eastgate. 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 (M-5,6,8,17), 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: 25306028 - 12679 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.6.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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: 25306028 - 12679 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönowener Straße 66, 12623 Berlin  
Tel.: +49 30 89 62 90 90  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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