

Berlin - Lichtenberg

# Exklusive Gartenwohnung am Landschaftspark Herzberge

Objektnummer: 26068008



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg**

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

Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26068008	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110,43 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Baujahr	2016	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>
Energieausweis gültig bis	<b>18.03.2036</b>

Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Endenergiebedarf	<b>49.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>A</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>2015</b>

Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



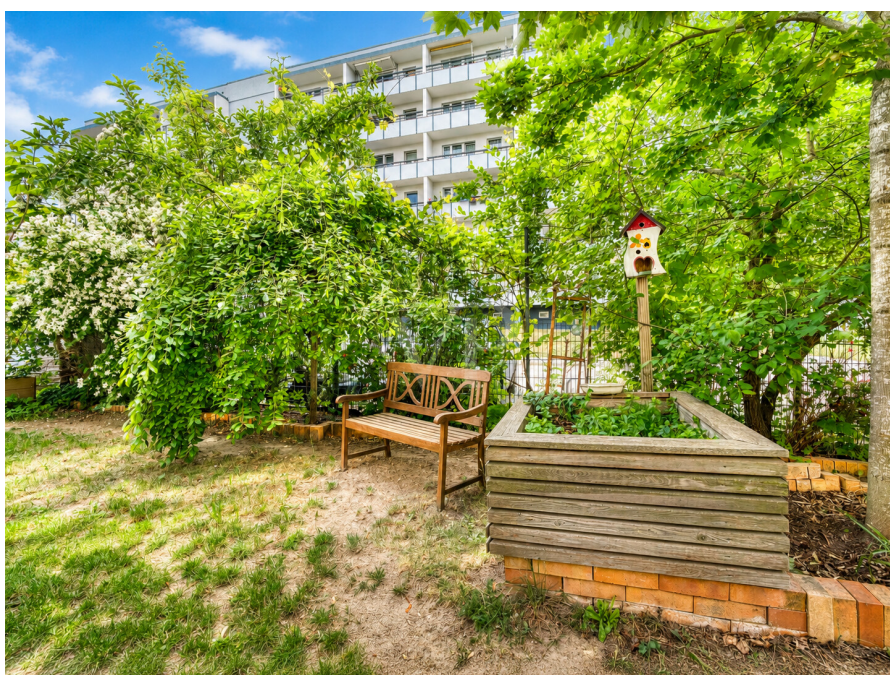
Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

## Grundrisse



#grundriss\_nicht\_maßstablich

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: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg**

## Ein erster Eindruck

Direkt am Landschaftspark Herzberge gelegen und von weitläufigen Park- und Waldflächen umgeben, verbindet diese idyllische Gartenwohnung naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer urbanen Lage.

Ein besonderes Highlight ist der rund 200 m<sup>2</sup> große, naturbelassene Privatgarten mit zwei Terrassen, der eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und unmittelbarem

Naturerlebnis bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Diese im Jahr 2016 errichtete Erdgeschosswohnung präsentiert sich in einem modernen, nahezu neuwertigen Zustand. Die großzügige Wohnfläche von rund 110,43 m<sup>2</sup>, kombiniert mit einer klar strukturierten Grundrissgestaltung und einer hochwertigen Ausstattung, schafft ein Wohnambiente, das Komfort, Stil und Funktionalität harmonisch vereint.

Auf drei harmonisch gestaltete Zimmer verteilt, bietet die Wohnung zwei einladende Schlafzimmer, die sich ideal als persönliche Ruhebereiche, Gästezimmer oder moderne Homeoffice Lösungen eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder, die den täglichen Ablauf spürbar erleichtern und jedem Bewohner ein Maximum an Komfort und Privatsphäre ermöglichen.

Die Wohnung überzeugt mit einer modernen, wertigen Ausstattung und einem klar strukturierten Raumkonzept, das flexible Wohn- und Nutzungsszenarien zulässt. Der insgesamt sehr gepflegte, neuwertige Zustand vermittelt ein sofortiges Wohlgefühl und erlaubt einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Die in der gesamten Wohnung verlegte Fußbodenheizung gewährleistet ein angenehm warmes, harmonisches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ergänzend dazu sind sämtliche wichtigen Fenster mit Rollläden ausgestattet, die nicht nur optimalen Sonnenschutz ermöglichen, sondern auch das Sicherheitsgefühl im Alltag erhöhen.

Der großzügige Außenbereich macht diese Immobilie zu einer echten Rarität. Der etwa 200 m<sup>2</sup> große Naturgarten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Zwei Terrassen schaffen zu jeder Tageszeit den passenden Platz

zum Verweilen sei es für ein Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Abend mit Familie und Freunden. Ergänzt wird der Garten durch ein charmantes Gartenhaus, das sich flexibel als Stauraum, Hobbyraum oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt.

**Für zusätzlichen Komfort steht ein gut dimensionierter Abstellraum zur Verfügung, der Ordnung und Struktur im Alltag erleichtert. Ob Haushaltsgeräte, saisonale Dekoration oder persönliche Utensilien alles findet hier seinen Platz, wodurch die Wohnbereiche angenehm frei und aufgeräumt bleiben.**

**Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz bietet Ihnen den Komfort, Ihr Fahrzeug sicher und nah am Haus abstellen zu können. Das erspart Ihnen die zeitaufwändige Parkplatzsuche und gewährleistet zugleich einen problemlosen Zugang zur Wohnung, besonders bei schlechtem Wetter oder größeren Einkäufen.**

**Die Immobilie befindet sich in einem Haus, das bereits fertiggestellt ist. Somit profitieren Sie von einer ruhigen und organisierten Nachbarschaft sowie von der Gewissheit, keine weiteren Baustellenbelastungen zu erwarten.**

**Diese Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2016 kombiniert zeitgemäße Ausstattung mit einem wohnfreundlichen Zuschnitt und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Damit spricht sie sowohl Paare als auch Familien und Singles an, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause mit zusätzlichen Annehmlichkeiten sind.**

**Wenn Sie Wert auf eine neuwertige Immobilie mit durchdachten Details wie Rollläden, Gartenhaus, Abstellraum, Stellplatz und einer energieeffizienten Fußbodenheizung legen, bietet diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten.**

**Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg**

## **Ausstattung und Details**

- Erdgeschosswohnung mit stufenlosem Zugang zum Gebäude
- ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 133 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Zimmer mit 2 Schlafzimmern
- 2 Badezimmer
- Offene Einbauküche
- Fußbodenheizung in der Wohnung
- Dreifachverglaste Fenster
- Rollläden
- Fliesen und Laminat als Bodenbeläge
- Zwei Terrassen mit ca. 32 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- Privater Gartenbereich mit ca. 200 m<sup>2</sup>
- Gartenhaus als zusätzlicher Stauraum oder Hobbybereich
- Praktischer Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Eigener PKW-Freiplatz
- Energieeffizienzklasse A mit 49,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Baujahr 2016, insgesamt neuwertiger Zustand
- Moderne und klare Grundrissgestaltung
- Gepflegte Wohnanlage in direkter Nähe zum Landschaftspark Herzberge

**Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und gut erschlossenen Lage im Berliner Bezirk Lichtenberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus moderner Infrastruktur und weitläufigen Erholungsflächen aus, was die Adresse sowohl für Singles und Paare als auch für Familien attraktiv macht.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Auch der beliebte Szenebezirk Friedrichshain mit seinen vielfältigen Restaurants, Bars, Cafés und kulturellen Angeboten ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

### **Alltag & Freizeit in direkter Nachbarschaft**

Das Wohnumfeld bietet eine Lebensqualität, bei der Sie auf nichts verzichten müssen: **Nahversorgung:** In der unmittelbaren Umgebung finden Sie diverse Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte. Für ausgiebige Shopping-Touren ist das bekannte Eastgate Shoppingcenter nur einen Katzensprung entfernt.

**Natur & Erholung:** Ein besonderes Highlight ist der Landschaftspark Herzberge, der fast direkt vor der Haustür liegt. Er bietet weite Wiesen, Schafe im Park und ideale Wege zum Joggen oder Spaziergehen. Auch der Tierpark Berlin ist schnell erreicht und bietet ein tolles Ausflugsziel im Grünen.

**Infrastruktur:** Ärztehäuser, Apotheken sowie Schulen und Kitas sind im Kiez zahlreich vorhanden und sorgen für eine stressfreie Alltagsorganisation.

### **Mobilität & Verkehrsanbindung**

Ein großer Pluspunkt dieser Lage ist die hervorragende Vernetzung. Von hier aus steht Ihnen die gesamte Stadt offen, ob mit dem ÖPNV oder dem eigenen Pkw.

**Perfekte Anbindung an den ÖPNV**

**Die Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz ist ideal für Pendler und City-Liebhaber: Straßenbahn (Tram): Die Haltestellen der Linien M8 und 18 liegen praktisch vor der Tür. Die M8 ist eine der wichtigsten Berliner Linien und bringt Sie ohne Umsteigen in etwa 20 Minuten direkt zum Alexanderplatz.**

**S-Bahn: Der nahegelegene S-Bahnhof Springpfuhl bietet Anschluss an die Linien S7 und S75. Damit sind Sie in kürzester Zeit am Ostkreuz (dem zentralen Umstiegs-knoten), an der Friedrichstraße oder am Hauptbahnhof.**

**Flexibilität mit dem Auto**

**Auch für Autofahrer ist die Lage strategisch günstig: Über die Landsberger Allee gelangen Sie auf direktem Weg stadteinwärts ins Zentrum. Stadtauswärts erreichen Sie in kurzer Zeit den Berliner Ring (A10), was die Anbindung an das Brandenburger Umland und den Fernverkehr perfekt macht.**

**Objektnummer: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschesstraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

**E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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