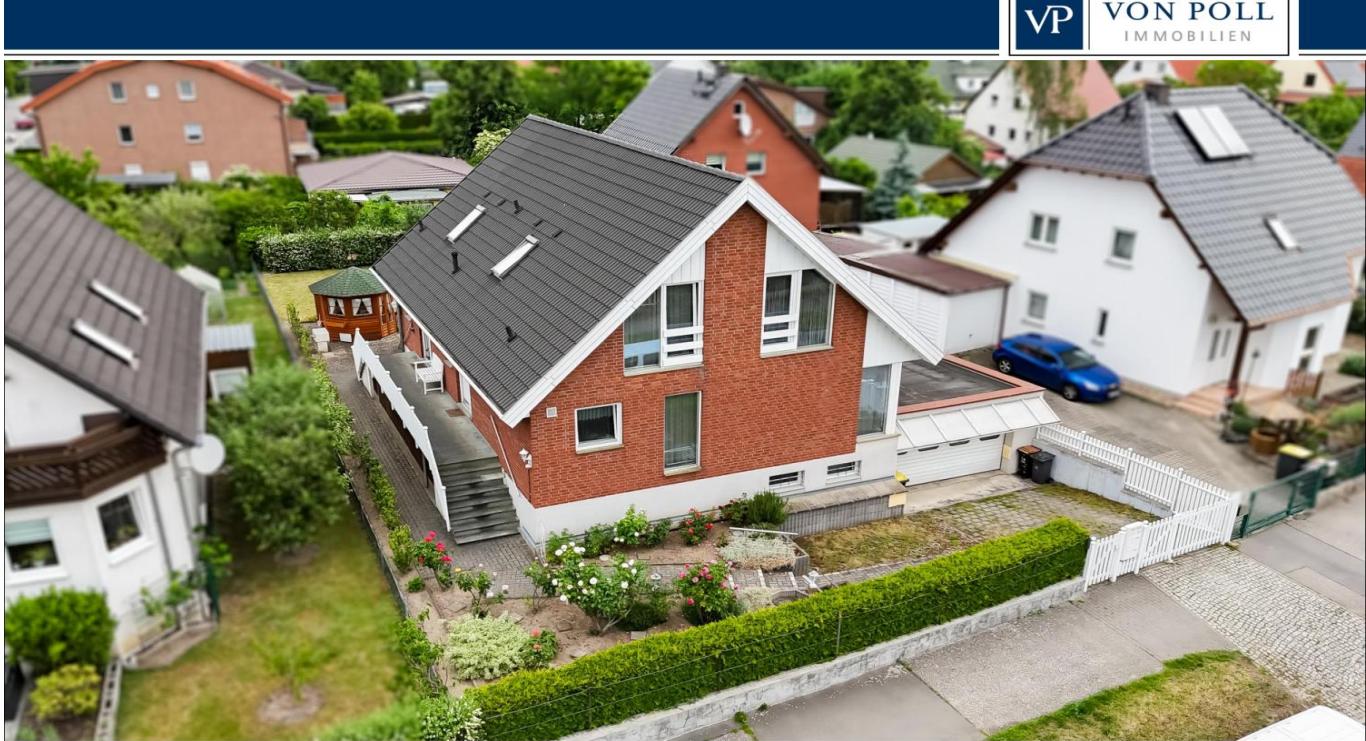


Berlin / Marzahn

## Spacious detached house with separate granny flat and many possibilities

*Property ID: 25306021*



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

PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 624 m<sup>2</sup>

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## At a glance

Property ID	25306021	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 168 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	4	Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## Floor plans



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## A first impression

This charming and well-maintained detached house with a self-contained apartment was built in 1996 and offers approximately 168 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 624 m<sup>2</sup>. A particular highlight: The property is not only suitable as a spacious single-family home, but thanks to its well-designed floor plan, it can also be used as a semi-detached house or with separate living units, ideal for multi-generational living, rentals, or combining work and life under one roof. The main house – a home to feel at home. Even the entrance area welcomes you with its spaciousness and offers ample room for a wardrobe. A separate guest WC provides added convenience. The heart of the house is the open-plan living and dining area. Large windows ensure plenty of natural light. The ground floor also features an additional room that can be used flexibly, for example, as an office, guest room, or playroom. The adjacent kitchen impresses with its practical layout, modern appliances, and short distances between workspaces, ideal for everyday cooking or entertaining. Upstairs, there are three well-proportioned rooms that can be used flexibly as bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. The rooms are bright, welcoming, and offer versatile furnishing options. A bathroom completes the living space on this floor. It is equipped with a bathtub and shower, perfect for relaxing spa moments or everyday use. The house is heated by a central heating system, with underfloor heating on the ground floor, ensuring a particularly comfortable atmosphere on cold days. The house has a full basement, modern and spacious, with a sauna and access to the separate apartment and the double garage. Also worth mentioning is the easily accessible attic, which offers practical storage space for various items. The separate apartment – versatile use: A special advantage of this property is the integrated apartment, which can also be used completely separately if needed. It is ideal for family members, caregivers, as a home office, or for renting out as an independent unit, entirely according to your individual needs. The apartment has a separate entrance and, like the main house, is very well-appointed. From the hallway, you can access not only the guest WC but also the spacious living and dining area with an open-plan kitchen. There is ample space here for several people to feel comfortable. Upstairs in the self-contained apartment, you'll find a bathroom with a bathtub and shower, as well as a very generously sized bedroom of almost 13 square meters. Basement: The basement offers plenty of storage space and direct access to the spacious double garage. The aforementioned connecting passage between the two halves of the house in the basement provides additional options for use or separation, depending on your needs. Outdoor Area: The well-maintained garden invites you to linger, whether enjoying breakfast on the terrace or playing with the children. A perfectly furnished garden pavilion offers additional comfort even in rainy weather. A large garden shed provides convenient storage for all your



VON POLL  
REAL ESTATE

gardening equipment.

**Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Details of amenities

- 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
- Gartenpavillon
- Öffnung der Garage und der Toreinfahrt mittels Fernbedienung

**Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## All about the location

### 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 Eicheckpark und die Ahrensfelder Berge. Mit dem Eastgate steht in Berlin-Marzahn zudem das neuntgrößte Shoppingcenter der Stadt.

**Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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