

Berlin / Wartenberg

## Renovation project with potential: Bungalow on a spacious plot in a quiet location

*Property ID: 25306035*



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

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1.5 • LAND AREA: 713 m<sup>2</sup>

Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

-  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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## At a glance

Property ID	25306035	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	1.5	Construction method	Solid
Bedrooms	0.5	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

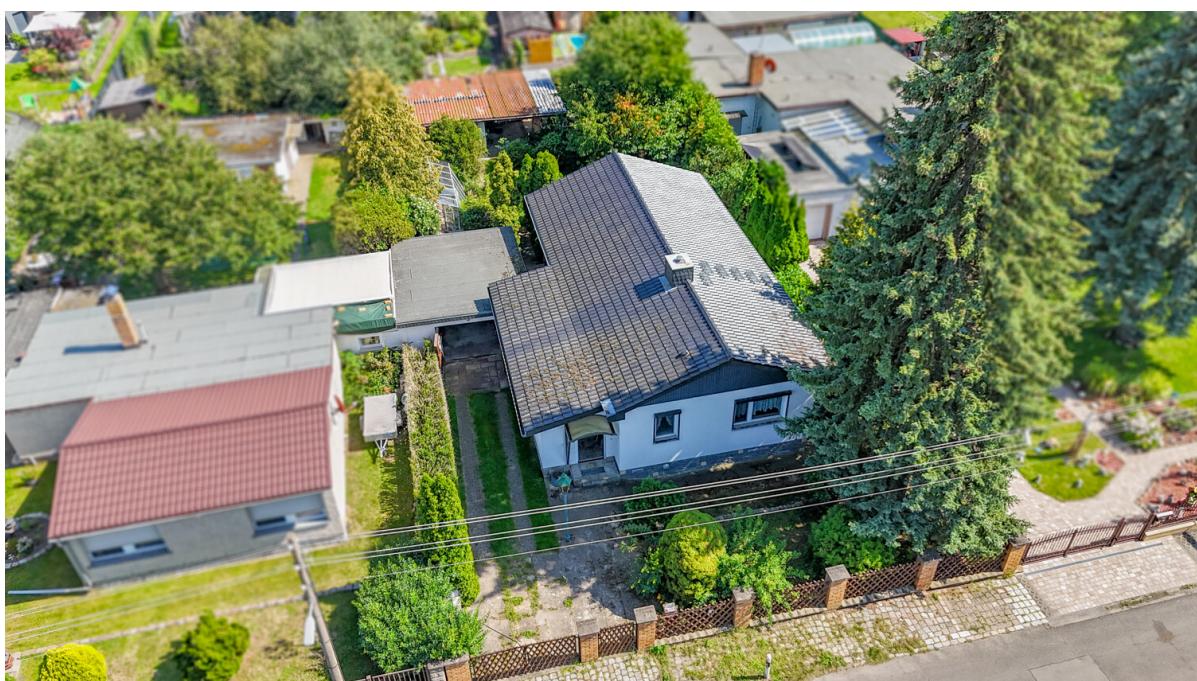
Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	378.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



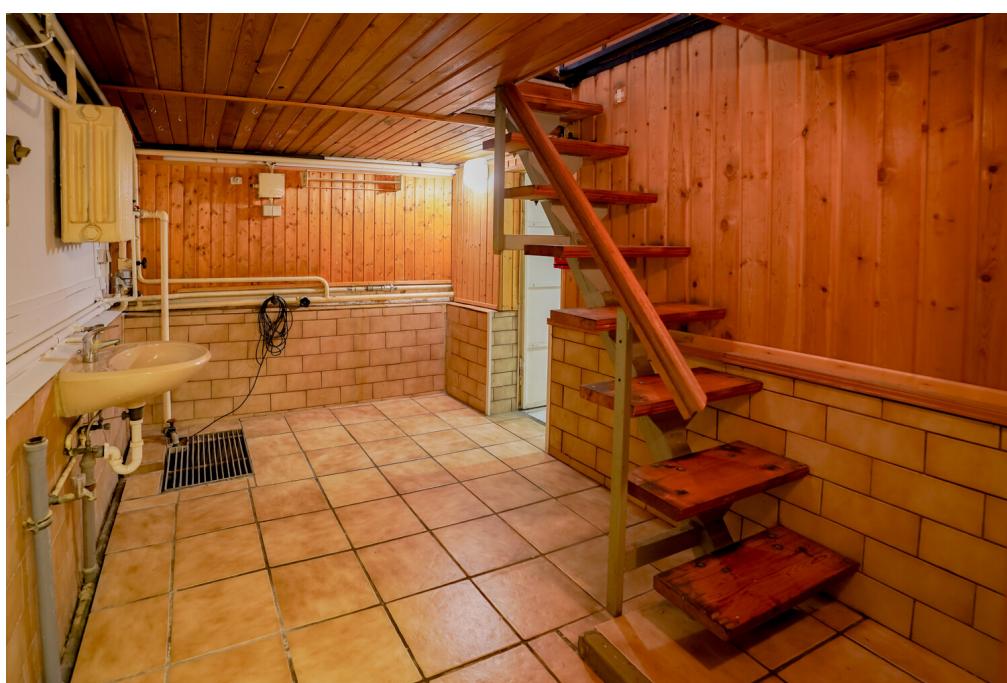
Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



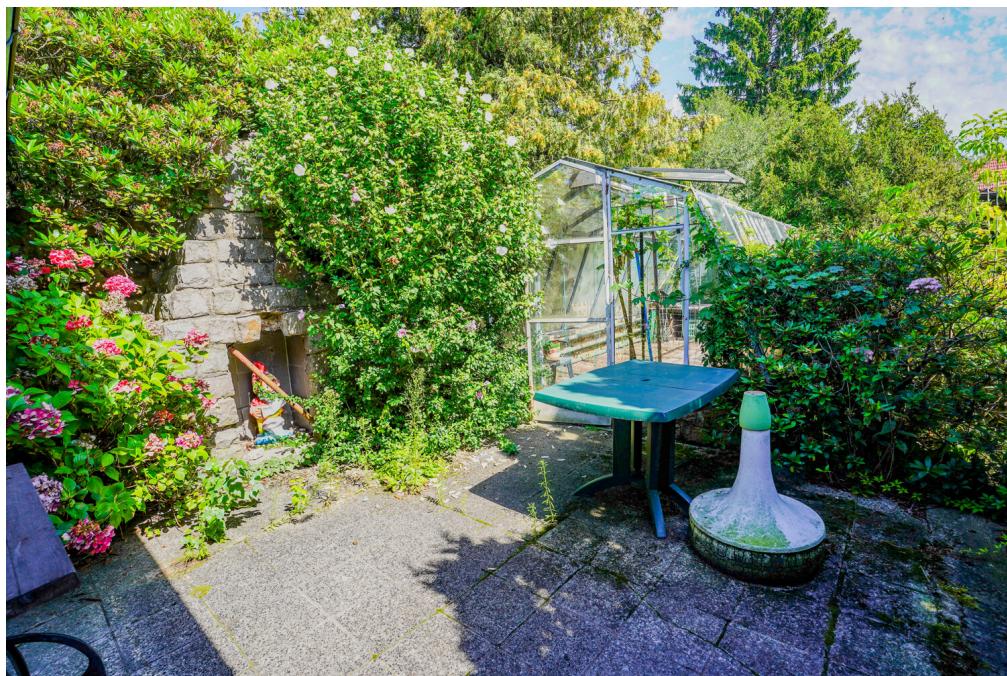
Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



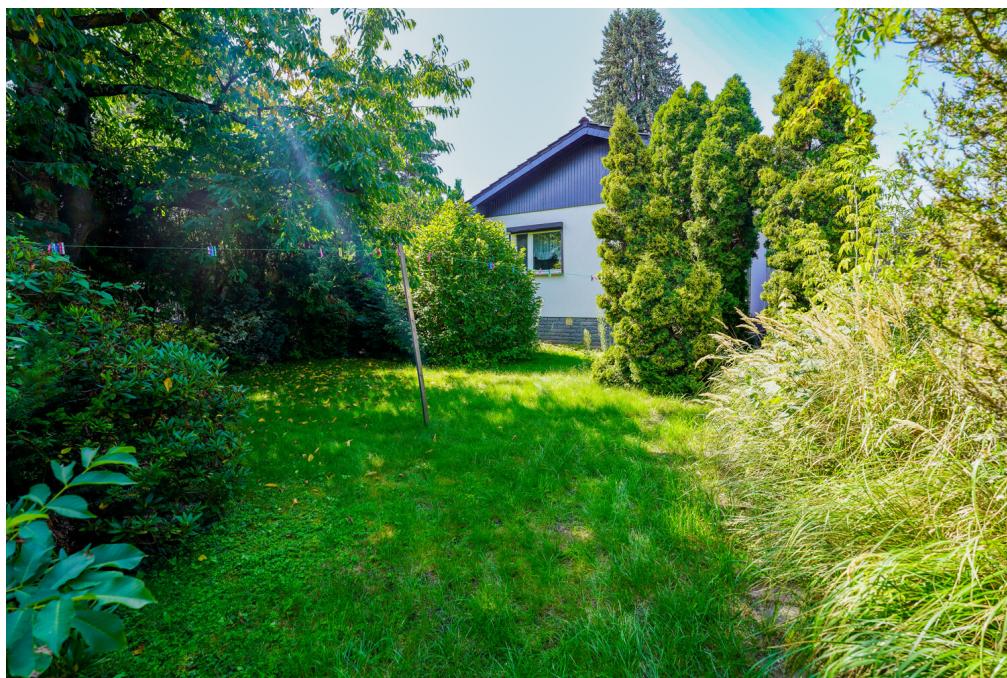
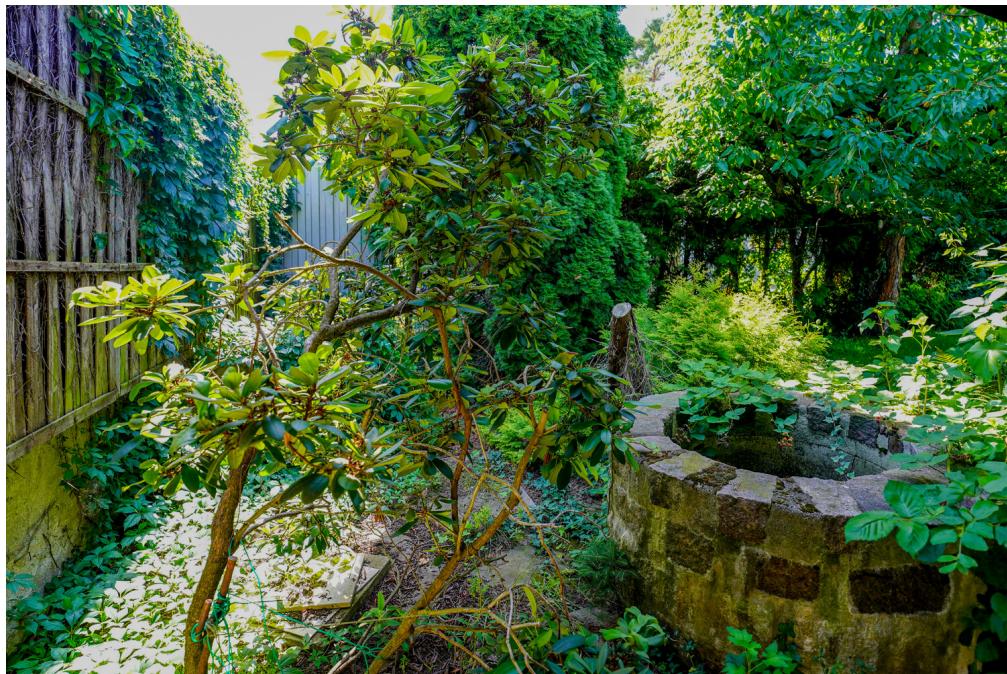
Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



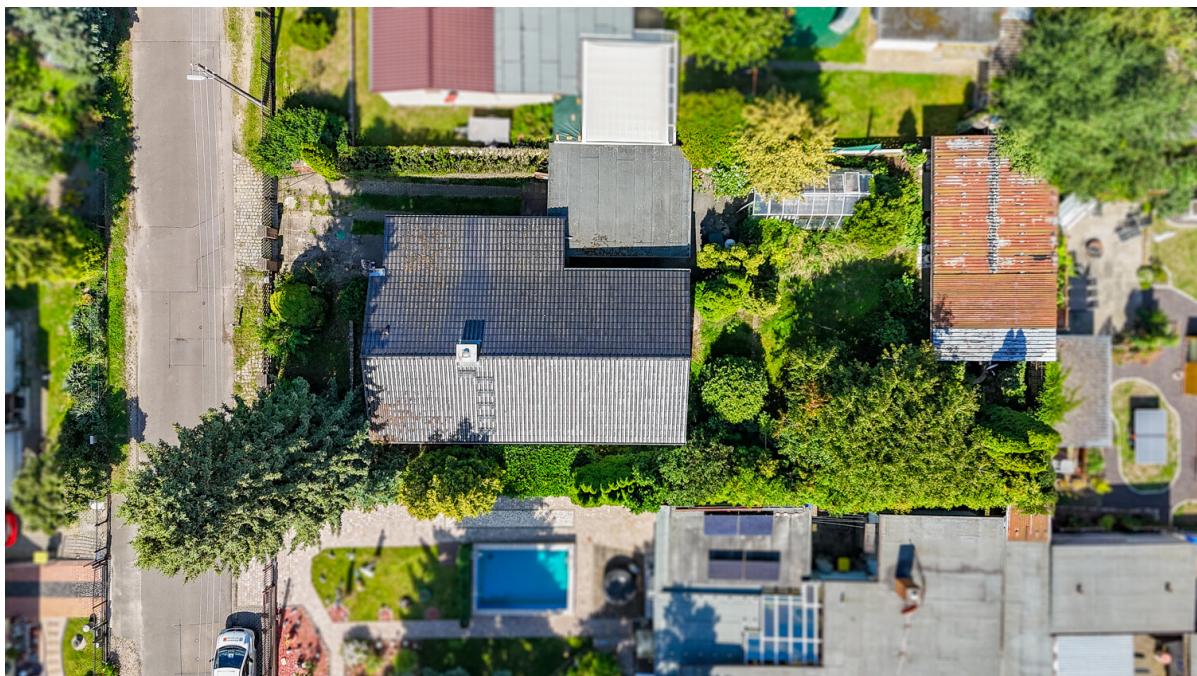
Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## The property



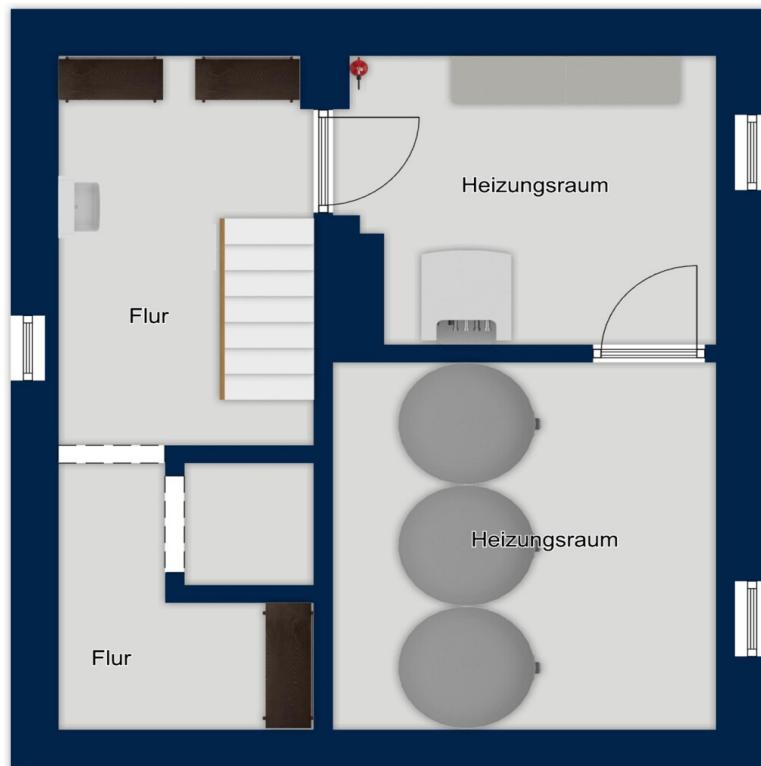
Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Floor plans





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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## A first impression

For sale is a solidly built bungalow, constructed in 1977, nestled in a quiet residential area. The property encompasses a generous 713 m<sup>2</sup> and includes both a main house and a separate garden house. Upon entering the house, you are greeted by a large entrance hall with ample space for a wardrobe and reception area. From here, two doors lead directly into the house, the other to the outside, making access to the garage particularly convenient. The hallway serves as the central hub of the house. The living room is connected to the dining area, creating a spacious, bright, and open-plan living space that offers plenty of room for everyday life and gatherings. Directly adjacent is a small bedroom, ideal for guests or use as a study. The kitchen is spacious and equipped with fitted units, perfect for families or hobby cooks. The bathroom is tiled and features a bathtub. Another room offers flexible usage options as a bedroom, children's room, study, or guest room. The basement provides additional storage and functionality. Here you will find a boiler room and a cellar room that can be used for a variety of purposes. The property encompasses 713 m<sup>2</sup>, offering a wealth of design possibilities for garden enthusiasts. A small terrace behind the garage invites you to relax. The garden extends behind the house as a large, open space – ideal for individual design ideas. An older garden house, equipped with a room, kitchen, and bathroom with shower, is located on the property. The garden house offers potential for renovation or could be demolished if desired to utilize the space for other purposes. This property is ideally suited for families or couples who value peaceful living in an established residential area while also seeking creative freedom both inside and out. The house boasts a solid structure, versatile usage options, and a plot of land that allows ample room for personal expression.

Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Details of amenities

- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Zweifachverglasung
- Fenster von 1994
- Teilunterkellert
- Ölheizung mit 6 Tanks
- Ziegeldach
- Garage
- Gartenhaus mit Badezimmer, Küche und Aufenthaltsraum

Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## All about the location

Eingebettet in die grüne und familienfreundliche Umgebung von Berlin-Wartenberg vereint diese Lage ländliche Ruhe mit der Nähe zur Großstadt. Der Stadtteil ist bekannt für seine großzügigen Grünflächen, gepflegten Wohnanlagen und das harmonische Miteinander der Nachbarschaft. Hier findet man noch ein Stück Berliner Gelassenheit – fern vom Trubel, aber nah genug, um schnell mitten im Geschehen zu sein.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem vor Ort decken: Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und kleine Fachgeschäfte liegen nur wenige Minuten entfernt. Wer Lust auf Abwechslung hat, findet in den umliegenden Stadtteilen ein breites gastronomisches Angebot – von gutbürgerlicher Küche bis zu internationalen Spezialitäten.

Für Erholung sorgt die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grün- und Parkanlagen. Spazier- und Radwege führen bis in das Landschaftsschutzgebiet Barnimer Feldmark – ein Paradies für Naturfreunde, Jogger und Familienausflüge. Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen Sportvereinen, Fitnessstudios und Freizeitflächen.

Familien schätzen besonders die gute Bildungsinfrastruktur: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Umgebung. Auch kulturelle Einrichtungen, Musikschulen und Bibliotheken sind im Stadtbezirk und den angrenzenden Ortsteilen leicht erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus- und S-Bahn-Linien gelangt man zügig ins Berliner Stadtzentrum oder zu wichtigen Knotenpunkten wie Lichtenberg und Alexanderplatz. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet – ideal für Pendler und Vielfahrer.

Berlin-Wartenberg bietet damit die perfekte Kombination aus Natur, guter Infrastruktur und stadtnaher Lage – ein Wohnstandort, der Lebensqualität auf allen Ebenen verspricht.

Property ID: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 378.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## 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)