

Berlin - Lichtenberg

Exklusive Gartenwohnung am Landschaftspark Herzberge

Property ID: 26068008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110,43 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

- **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: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

At a glance

Property ID	26068008	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 110,43 m ²	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 133 m ²
Year of construction	2016	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.03.2036	Final Energy Demand	49.10 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



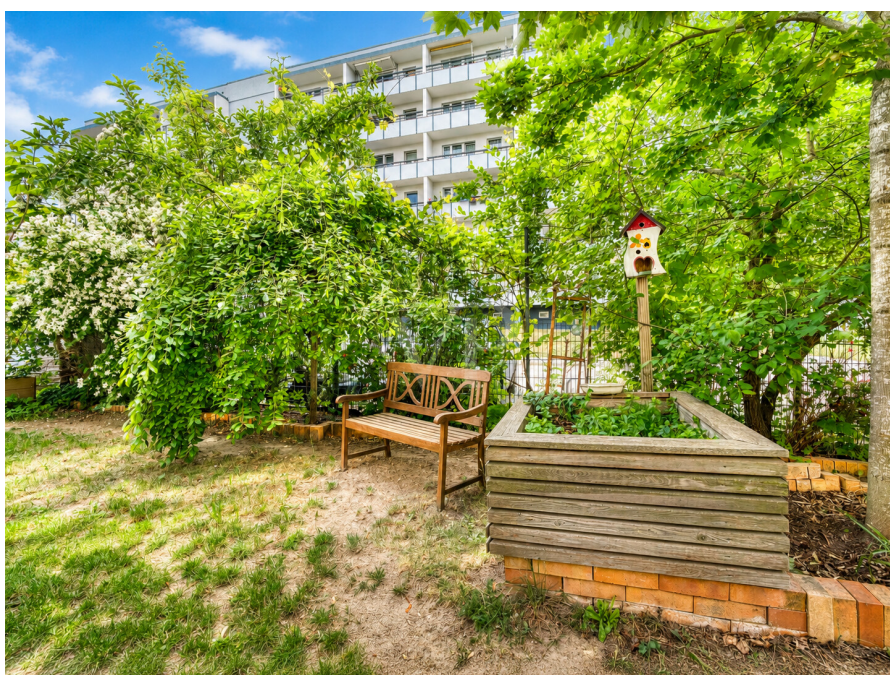
Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

The property



Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

Floor plans



Flurplan, nicht maßstab

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: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

A first impression

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 m² 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 m², 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 m² 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.

Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

Details of amenities

- Erdgeschosswohnung mit stufenlosem Zugang zum Gebäude
- ca. 110 m² Wohnfläche und ca. 133 m² 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 m² Terrassenfläche
- Privater Gartenbereich mit ca. 200 m²
- Gartenhaus als zusätzlicher Stauraum oder Hobbybereich
- Praktischer Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Eigener PKW-Freiplatz
- Energieeffizienzklasse A mit 49,1 kWh/(m²a)
- Baujahr 2016, insgesamt neuwertiger Zustand
- Moderne und klare Grundrissgestaltung
- Gepflegte Wohnanlage in direkter Nähe zum Landschaftspark Herzberge

Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

All about the location

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 Spazierengehen. 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.

Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

Other information

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.

Property ID: 26068008 - 10315 Berlin - Lichtenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com