

Berlin / Marzahn

Amplia casa unifamiliar con apartamento independiente y muchas posibilidades.

Número de propiedad: 25306021



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 624 m²

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

De un vistazo

Número de propiedad	25306021
Superficie habitable	ca. 168 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	115.64 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.06.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La propiedad



Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Una primera impresión

Esta encantadora y bien cuidada casa unifamiliar con apartamento independiente, construida en 1996, ofrece aproximadamente 168 m² de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 624 m². Un punto a destacar: la propiedad no solo es ideal como una espaciosa vivienda unifamiliar, sino que, gracias a su elegante distribución, también puede utilizarse como casa adosada o con viviendas independientes, ideal para vivir con varias generaciones, alquilar o combinar trabajo y vida bajo un mismo techo. La casa principal: un hogar para sentirse como en casa. Incluso la entrada le da la bienvenida con su amplitud y ofrece amplio espacio para un armario. Un aseo de invitados independiente proporciona mayor comodidad. El corazón de la casa es el salón-comedor de planta abierta. Los grandes ventanales garantizan una abundante luz natural. La planta baja también cuenta con una habitación adicional que puede utilizarse de forma flexible, por ejemplo, como despacho, habitación de invitados o sala de juegos. La cocina contigua impresiona por su práctica distribución, sus modernos electrodomésticos y la corta distancia entre las zonas de trabajo, ideal para cocinar a diario o para recibir visitas. En la planta superior, hay tres habitaciones bien proporcionadas que pueden usarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Las habitaciones son luminosas, acogedoras y ofrecen opciones de mobiliario versátiles. Un baño completa la sala de estar en esta planta. Está equipado con bañera y ducha, perfecto para relajarse en un spa o para el día a día. La casa cuenta con calefacción central, con suelo radiante en la planta baja, lo que garantiza un ambiente especialmente confortable en los días fríos. La casa cuenta con un sótano completo, moderno y espacioso, con sauna y acceso al apartamento independiente y al garaje doble. También cabe destacar el ático de fácil acceso, que ofrece un práctico espacio de almacenamiento para diversos objetos. El apartamento independiente: uso versátil: Una ventaja especial de esta propiedad es el apartamento integrado, que también puede usarse completamente por separado si es necesario. Es ideal para familiares, cuidadores, como oficina en casa o para alquilar como unidad independiente, totalmente adaptada a sus necesidades. El apartamento tiene entrada independiente y, al igual que la casa principal, está muy bien equipado. Desde el pasillo, se accede no solo al aseo de invitados, sino también al espacioso salón-comedor con cocina americana. Aquí hay espacio suficiente para que varias personas se sientan cómodas. En la planta superior, en el apartamento independiente, encontrará un baño con bañera y ducha, así como un dormitorio muy amplio de casi 13 metros cuadrados. Sótano: El sótano ofrece mucho espacio de almacenamiento y acceso directo al espacioso garaje doble. El mencionado pasaje de conexión entre las dos mitades de la casa en el sótano ofrece opciones adicionales de uso o separación,

según sus necesidades. Zona exterior: El jardín bien cuidado le invita a relajarse, ya sea disfrutando del desayuno en la terraza o jugando con los niños. Un pabellón de jardín perfectamente amueblado ofrece mayor comodidad incluso con tiempo lluvioso. Una gran caseta de jardín proporciona un práctico almacenamiento para todos sus utensilios de jardinería.

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.64 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com