

Berlin / Wartenberg

# Proyecto de renovación con potencial: Bungalow en una parcela espaciosa en una zona tranquila.

*Número de propiedad: 25306035*



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

**PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

- 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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25306035	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1.5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	0.5	Características	Cocina empotrada
Baños	1		
Año de construcción	1977		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	378.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.03.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



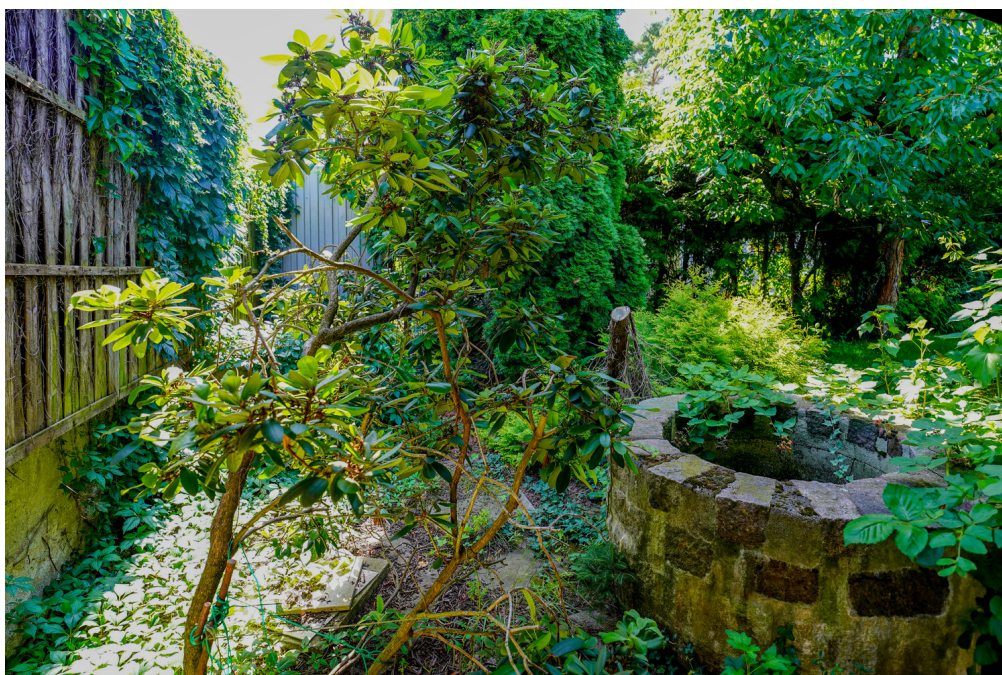
Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad

An advertisement for Von Poll Finance. The top part shows a hand holding several red spheres with white percentage signs. The Von Poll Finance logo is in the top left corner. The bottom part has a dark blue background with white text.

VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## 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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## Una primera impresión

Se vende un bungalow de sólida construcción, construido en 1977, enclavado en una tranquila zona residencial. La propiedad abarca una superficie de 713 m<sup>2</sup> e incluye una casa principal y una caseta de jardín independiente. Al entrar, le recibe un amplio recibidor con amplio espacio para un armario y una zona de recepción. Desde aquí, dos puertas conducen directamente al interior de la casa y la otra al exterior, lo que facilita el acceso al garaje. El recibidor es el eje central de la casa. El salón está conectado con el comedor, creando un espacio amplio, luminoso y diáfano que ofrece amplio espacio para el día a día y las reuniones. Justo al lado hay un pequeño dormitorio, ideal para invitados o como estudio. La cocina es espaciosa y está equipada con muebles empotrados, perfecta para familias o aficionados a la cocina. El baño está alicatado y cuenta con bañera. Otra habitación ofrece opciones flexibles de uso como dormitorio, habitación infantil, estudio o habitación de invitados. El sótano ofrece espacio adicional de almacenamiento y funcionalidad. Aquí encontrará una sala de calderas y un trastero que pueden utilizarse para diversos fines. La propiedad abarca 713 m<sup>2</sup> y ofrece una gran variedad de posibilidades de diseño para los amantes de la jardinería. Una pequeña terraza tras el garaje invita a relajarse. El jardín se extiende detrás de la casa como un amplio espacio abierto, ideal para ideas de diseño personalizadas. En la propiedad se encuentra una caseta de jardín antigua, equipada con una habitación, cocina y baño con ducha. Esta caseta ofrece potencial para reformas o podría demolerse si se desea utilizar el espacio para otros fines. Esta propiedad es ideal para familias o parejas que valoran la tranquilidad de una zona residencial consolidada, a la vez que buscan libertad creativa tanto en el interior como en el exterior. La casa cuenta con una estructura sólida, opciones de uso versátiles y un terreno que ofrece amplio espacio para la expresión personal.

**Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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