

Berlin / Marzahn

## Maison individuelle spacieuse avec studio indépendant et de nombreuses possibilités

CODE DU BIEN: 25306021



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

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 624 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25306021                      |
| Surface habitable      | ca. 168 m²                    |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 1996                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 750.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Aménagement                  | WC invités, Sauna, Bloc-cuisine                                           |

CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 115.64 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                                        |

CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## La propriété



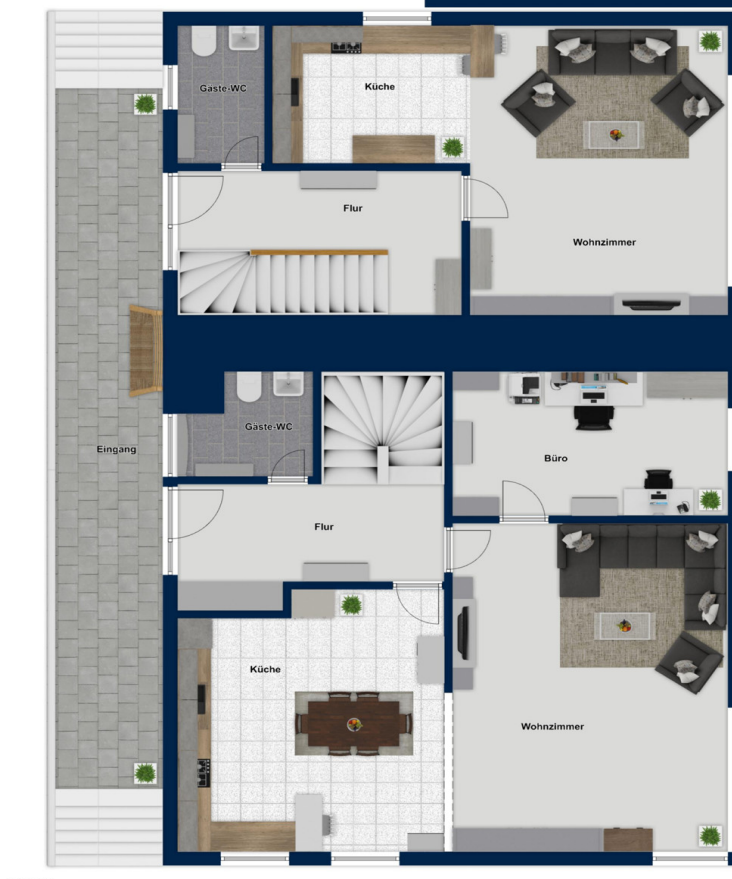
CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

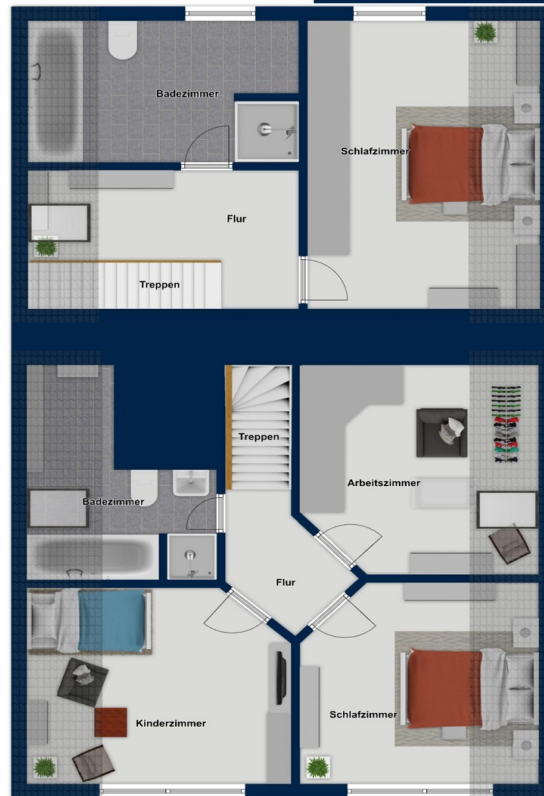
## Plans d'étage



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, bien entretenue et dotée d'un appartement indépendant, a été construite en 1996 et offre environ 168 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 624 m<sup>2</sup>. Un atout majeur : grâce à son agencement bien pensé, cette propriété n'est pas seulement idéale comme spacieuse maison familiale, mais peut également être aménagée en maison jumelée ou en logements séparés, ce qui la rend parfaite pour une famille multigénérationnelle, la location ou pour concilier vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit. La maison principale est un véritable havre de paix. Dès l'entrée, son espace généreux offre suffisamment de place pour un dressing. Des toilettes séparées pour les invités ajoutent au confort. Le cœur de la maison est son espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle. Le rez-de-chaussée comprend également une pièce supplémentaire modulable, pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou de salle de jeux. La cuisine attenante séduit par son agencement pratique, ses appareils modernes et la fluidité des espaces de travail, idéale pour cuisiner au quotidien ou recevoir des invités. À l'étage, trois pièces aux proportions harmonieuses offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres, chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Lumineuses et accueillantes, elles se prêtent à de multiples possibilités d'ameublement. Une salle de bains complète cet étage. Équipée d'une baignoire et d'une douche, elle est idéale pour des moments de détente ou un usage quotidien. La maison est chauffée par un système de chauffage central, complété par un chauffage au sol au rez-de-chaussée, garantissant un confort optimal même par temps froid. Le sous-sol, moderne et spacieux, comprend un sauna et donne accès à l'appartement indépendant ainsi qu'au garage double. Le grenier, facilement accessible, offre un espace de rangement pratique. L'appartement indépendant – une grande polyvalence : un atout majeur de cette propriété réside dans son appartement intégré, qui peut également être utilisé de manière totalement indépendante. Idéal pour les membres de la famille, les aidants, comme bureau à domicile ou pour la location en tant que logement indépendant, il s'adapte à tous vos besoins. L'appartement dispose d'une entrée séparée et, à l'instar de la maison principale, est très bien aménagé. Depuis le couloir, vous accédez aux toilettes invités ainsi qu'à un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte. Cet espace généreux permet à plusieurs personnes de s'y sentir à l'aise. À l'étage, dans l'appartement indépendant, vous trouverez une salle de bains avec baignoire et douche, ainsi qu'une chambre spacieuse de près de 13 mètres carrés. Sous-sol : Le sous-sol offre de nombreux rangements et un accès direct au garage double spacieux. Le passage reliant les deux parties de la maison au sous-sol offre des possibilités d'aménagement supplémentaires ou permet de séparer les espaces selon vos besoins.

Extérieur : Le jardin bien entretenu invite à la détente, que ce soit pour prendre le petit-déjeuner sur la terrasse ou jouer avec les enfants. Un pavillon de jardin parfaitement aménagé offre un confort supplémentaire même par temps de pluie. Un grand abri de jardin permet de ranger facilement tout votre matériel de jardinage.

CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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