

Berlin / Wartenberg

## Projet de rénovation prometteur : Bungalow sur un terrain spacieux dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25306035



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 713 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

- 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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306035
Surface habitable	ca. 80 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	1.5
Chambres à coucher	0.5
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	378.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1977



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

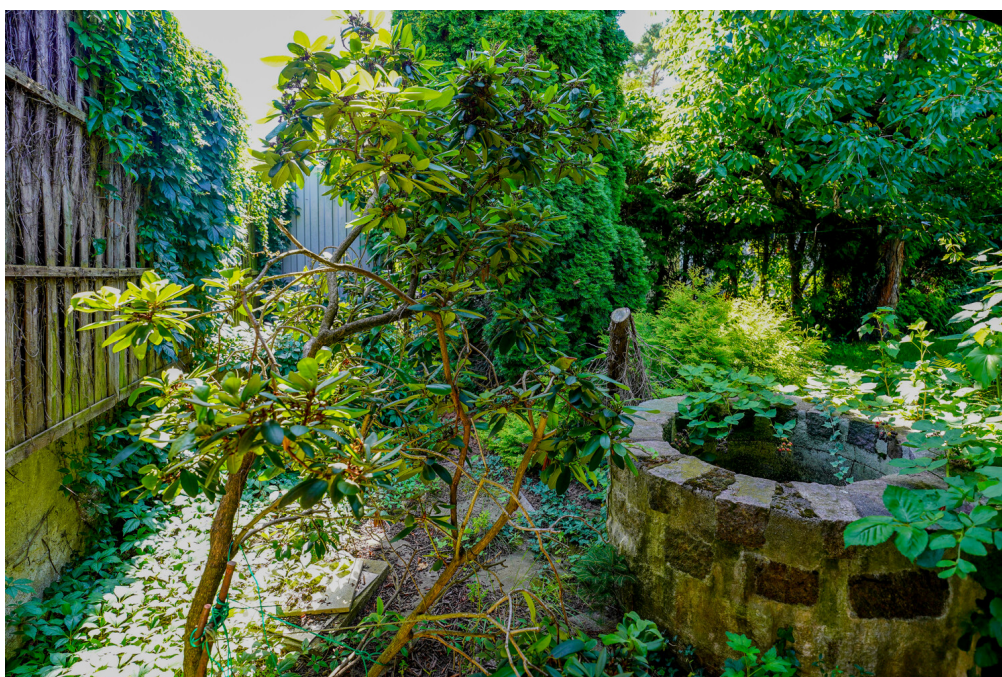
## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété

An advertisement for Von Poll Finance. The top part of the image shows a hand holding several red spheres, each with a white percentage sign (%). The Von Poll Finance logo is in the top right corner. Below the image, there is a dark blue banner with white text.

VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Plans d'étage





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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Une première impression

À vendre : un bungalow de construction solide, bâti en 1977, niché dans un quartier résidentiel calme. La propriété s'étend sur 713 m<sup>2</sup> et comprend une maison principale et une dépendance. Dès l'entrée, un vaste hall d'entrée offre un espace généreux pour un dressing et une réception. Deux portes donnent directement sur l'intérieur, la troisième sur l'extérieur, facilitant ainsi l'accès au garage. Le hall d'entrée constitue le cœur de la maison. Le salon communique avec la salle à manger, créant un espace de vie spacieux, lumineux et ouvert, idéal pour le quotidien et les réceptions. Une petite chambre attenante peut servir de chambre d'amis ou de bureau. La cuisine, spacieuse et équipée de meubles intégrés, est parfaite pour les familles ou les passionnés de cuisine. La salle de bain, carrelée, est dotée d'une baignoire. Une autre pièce offre de multiples possibilités d'aménagement : chambre, chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis. Le sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire et une grande fonctionnalité. On y trouve une chaufferie et une cave pouvant être aménagées à diverses fins. Cette propriété de 713 m<sup>2</sup> offre une multitude de possibilités d'aménagement pour les passionnés de jardinage. Une petite terrasse derrière le garage invite à la détente. Le jardin, qui s'étend derrière la maison, forme un vaste espace ouvert, idéal pour laisser libre cours à votre imagination. Un ancien abri de jardin, comprenant une chambre, une cuisine et une salle de bain avec douche, se trouve sur le terrain. Cet abri offre un potentiel de rénovation ou peut être démoli pour réaménager l'espace. Cette propriété est idéale pour les familles ou les couples qui apprécient la tranquillité d'un quartier résidentiel établi, tout en recherchant une grande liberté créative, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. La maison bénéficie d'une structure solide, de nombreuses possibilités d'aménagement et d'un terrain offrant une grande liberté d'expression.

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Plus d'informations

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 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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## 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)