

Berlin Marzahn

Charaktervolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Raum für Familie und individuelle Lebensentwürfe

CODE DU BIEN: 26306036



**PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218,26 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 865 m²**

CODE DU BIEN: 26306036 - 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: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26306036
Surface habitable	ca. 218,26 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1936
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



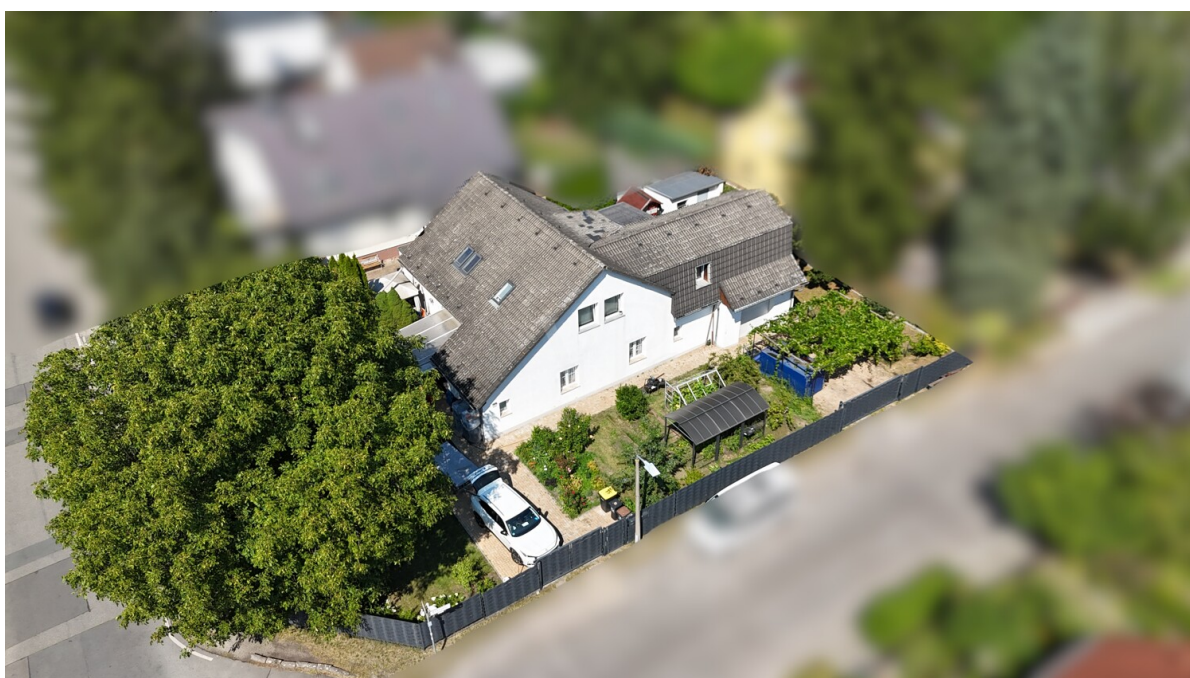
CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

La propriété



CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

Plans d'étage

Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

Une première impression

Ein Haus mit Geschichte, außergewöhnlich viel Raum und einem Grundstück, das Privatsphäre und Großzügigkeit vermittelt: Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint gewachsenen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 218,26 m² Wohnfläche und einem ca. 865 m² großen Grundstück eröffnet sich ein vielseitiges Zuhause mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und vier Badezimmer. Die Immobilie präsentiert sich gepflegt und authentisch – geprägt von klassischer Wohnlichkeit und behutsamen Modernisierungen, die den Komfort über die Jahre spürbar erweitert haben.

Im Inneren schaffen Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen eine warme und wertige Atmosphäre. Im Erdgeschoss sorgt die seit 2012 vorhandene Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort, insbesondere in der kühleren Jahreszeit. Die großzügige Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für das Familienleben und zugleich ein hohes Maß an Flexibilität. Ein separater Wohnbereich in Form einer Einliegerwohnung fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und eignet sich hervorragend für Gäste, erwachsene Kinder, Mehrgenerationenwohnen oder als Rückzugsbereich mit zusätzlicher Privatsphäre.

Vier Badezimmer unterstreichen den außergewöhnlichen Platzkomfort des Hauses und erleichtern den Alltag auch bei größerer Bewohnerzahl. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2024 modernisiert und ergänzt den gewachsenen Charakter der Immobilie um eine zeitgemäße Ausstattung.

Über die Jahre wurde das Haus kontinuierlich weiterentwickelt und modernisiert. Im Jahr 1996 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sowie der Ausbau des Obergeschosses. Weitere Modernisierungen wurden zwischen 2011 und 2013 vorgenommen. 2012 erhielt die Immobilie unter anderem eine neu gedämmte Fassade; zudem wurde das Fundament neu betoniert und eine Sauna eingebaut. Die Gasheizung wurde 2013 erneuert. Auf diese Weise verbindet das Haus seine charaktervolle Architektur aus den 1930er-Jahren mit gezielten Maßnahmen zur Verbesserung von Substanz, Wohnkomfort und energetischer Qualität.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz und praktischen Möglichkeiten. Das ca. 865 m² große Grundstück verleiht dem Anwesen eine angenehme Weite und bietet Raum für Erholung, Familienleben und individuelle Gartengestaltung. Balkon beziehungsweise Terrassenbereich schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und laden dazu ein, die warmen Monate im Freien zu genießen.

Für Fahrzeuge stehen eine großzügige Garage mit hoher Einfahrt sowie vier zusätzliche Kfz-

Stellplätze zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie auch in diesem Bereich außergewöhnlich komfortable Voraussetzungen – sei es für mehrere Fahrzeuge, Gäste oder zusätzlichen Platzbedarf im Alltag.

Insgesamt präsentiert sich ein charaktermolles und vielseitiges Zuhause, das Großzügigkeit nicht nur über Quadratmeter definiert. Vielmehr entsteht durch die Kombination aus weitläufigem Grundstück, flexibler Raumaufteilung, separatem Wohnbereich, vier Badezimmern, Sauna sowie großzügigen Stellplatzmöglichkeiten ein Wohnkonzept mit bemerkenswerter Alltagstauglichkeit. Ein gewachsenes Haus mit Geschichte, Raum und Persönlichkeit – geschaffen für Menschen, die großzügiges Wohnen mit Privatsphäre und besonderem Charakter verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

Détails des commodités

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- ca. 218,26 m² Wohnfläche
- ca. 865 m² Grundstück
- 8 Zimmer
- 4 Bäder
- Parkett in den Wohnräumen und Schlafzimmern
- Verschiedene Wohnmöglichkeiten
- große Garage (hohe Einfahrtshöhe)
- 4 Kfz Stellplätze
- 1996 Sanierung und Obergeschoss Aufgebaut
- 2011 bis 2013 modernisiert
- 2013 Gasheizung erneuert
- Wohnbereich im Obergeschoss mit einer Klimaanlage ausgestattet
- 2024 beide Badezimmer modernisiert im Obergeschoss und mit elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet
- 2012 Fußbodenheizung Erdgeschoss
- 2012 Fassade neu gedämmt
- 2012 Einbau Sauna
- 2012 Fundament neu Betoniert
- 2022 Erneuerung des Zauns
- elektrische Tore

CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

Tout sur l'emplacement

Berlin-Marzahn, eingebettet in den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, verbindet urbanes Wohnen mit einem angenehm grünen und familienfreundlichen Umfeld. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, vielfältige Wohnmöglichkeiten und vergleichsweise attraktive Immobilienpreise machen den Stadtteil besonders für Familien interessant. Gleichzeitig sorgen ruhige Wohnlagen und die gute Anbindung an die Berliner Innenstadt für eine ausgewogene Verbindung von Alltagstauglichkeit, Erholung und urbaner Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Atmosphäre des Wohnumfelds. Großzügige Grünflächen, Spielplätze und gepflegte Wohnquartiere bieten Kindern viel Raum zum Spielen, Entdecken und Aufwachsen. Verkehrsberuhigte und ruhige Straßen tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohngefühl bei. So entsteht ein Umfeld, das sowohl Rückzug und Geborgenheit als auch vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten im Freien bietet.

Auch die Bildungs- und Betreuungsangebote überzeugen durch kurze Wege. Die Grundschule an der Geißenweide ist in etwa sechs Gehminuten erreichbar, ebenso befinden sich mehrere Kindertagesstätten in der näheren Umgebung. Arztpraxen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen ergänzen die Infrastruktur und gewährleisten eine gute Versorgung im Alltag.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten zur Verfügung, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Mit dem Jugendhaus Trinity und dem KulturGut Alt-Marzahn bietet die Umgebung zudem attraktive Anlaufstellen für Freizeit, Kultur und Begegnung und schafft damit zusätzliche Angebote für unterschiedliche Altersgruppen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Die Tramhaltestellen Marzahner Promenade und Schragenfeldstraße liegen etwa sechs bis sieben Gehminuten entfernt. Auch die Bushaltestellen Kiebitzgrund und Rebhuhnweg sind schnell erreichbar. Der S-Bahnhof Marzahn befindet sich rund 13 Gehminuten entfernt und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Insgesamt bietet die Lage in Berlin-Marzahn sehr gute Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben: kurze Wege, eine gewachsene Infrastruktur, viel Grün und eine gute Anbindung an die Hauptstadt. Ein Wohnumfeld, das urbanen Komfort mit Ruhe und familiengerechter Lebensqualität verbindet.

CODE DU BIEN: 26306036 - 12685 Berlin Marzahn

Plus d'informations

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: 26306036 - 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

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

www.von-poll.com