

Berlin / Marzahn

Tágas, különálló ház különálló nagymamalakással és számos lehetőséggel

VP azonosító: 25306021



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 624 m²

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Áttekintés

VP azonosító	25306021
Hasznos lakótér	ca. 168 m ²
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	750.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Beépített konyha

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	115.64 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az ingatlan



VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Alaprajzok

Weil Ihre Immobilie es wert ist.







Architekt: Gert Grottel

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Az első benyomás

Ez a bájos és jól karbantartott, különálló ház egy különálló apartmannal 1996-ban épült, és körülbelül 168 m² lakóteret kínál egy körülbelül 624 m²-es telken. Különleges elnye: Az ingatlan nemcsak tágas családi házként alkalmas, hanem jól megtervezett alaprajzának köszönhetően ikerházként vagy különálló lakóegységekkel is használható, így ideális többgenerációs együttélésre, bérbeadásra, vagy a munka és a magánélet egy fedél alatti kombinálására. A főépület – egy otthon, ahol otthon érezheti magát. Már a bejárat is tágassággal fogadja Önt, és bőséges helyet kínál egy gardróbnek. A külön vendég-WC további kényelmet biztosít. A ház szíve a nyitott területek nappali és étkezője. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak. A földszinten egy további szoba is található, amely rugalmasan használható például irodaként, vendégszobaként vagy játszósobaként. A szomszédos konyha praktikus elrendezésével, modern gépeivel és a munkaterületek közötti rövid távolságával lenyűgöző, ideális a mindennapi főzéshez vagy szórakozáshoz. Az emeleten három arányos helyiség található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A szobák világosak, barátságosak és sokoldalú berendezési lehetőségeket kínálnak. A lakóteret ezen az emeleten egy fürdőszoba teszi teljessé. Káddal és zuhanyzóval felszerelt, így tökéletes a pihentető wellness pillanatokhoz vagy a mindennapi használatra. A ház központi fűtési rendszer fut, a földszinten padlófűtéssel, ami különösen kellemes hangulatot biztosít a hideg napokon. A házhoz teljes pince tartozik, modern és tágas, szaunával, valamint hozzáféréssel a különálló lakáshoz és a dupla garázshoz. Említést érdemel a könnyen megközelíthető padlás is, amely praktikus tárolási lehetőséget kínál különféle tárgyak számára. A különálló lakás – sokoldalú felhasználás: Az ingatlan különleges elnye az integrált lakás, amely szükség esetén teljesen külön is használható. Ideális családtagoknak, gondozóknak, otthoni irodaként, vagy önálló egységként bérbeadásra, teljesen az Ön egyéni igényei szerint. A lakás külön bejáratúval rendelkezik, és a foházhoz hasonlóan nagyon jól felszerelt. A folyosóról nemcsak a vendég WC-be, hanem a tágas nappaliba és étkezőbe is bejuthatunk, amelyhez egy amerikai konyha is tartozik. Itt bőséges hely áll rendelkezésre ahhoz, hogy több ember is kényelmesen érezze magát. Az önálló lakás emeletén egy káddal és zuhanyzóval ellátott fürdőszoba, valamint egy közel 13 négyzetméteres, nagyon tágas hálósoba található. Alagsor: Az alagsor rengeteg tárolóhelyet kínál, és közvetlen hozzáférést biztosít a tágas dupla garázshoz. A fent említett összekötő átjáró a ház két fele között az alagsorban további lehetőségeket kínál a használatra vagy a szétválasztásra, az igényektől függően. Kültéri terület: A gondozott kert hívogat egy kis időtöltésre, akár a teraszon reggelizik, akár a gyerekekkel játszik. A tökéletesen berendezett kerti pavilon további kényelmet nyújt esős időben is. A nagy kerti fészer

kényelmes tárolást biztosít minden kerti felszerelésének.

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com