

Berlin / Wartenberg

## Potenciális felújítási projekt: Bungaló tágas telken, csendes helyen

VP azonosító: 25306035



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5 • FÖLDTERÜLET: 713 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25306035
Hasznos lakótér	ca. 80 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	1.5
Hálósobák	0.5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	378.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977



VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

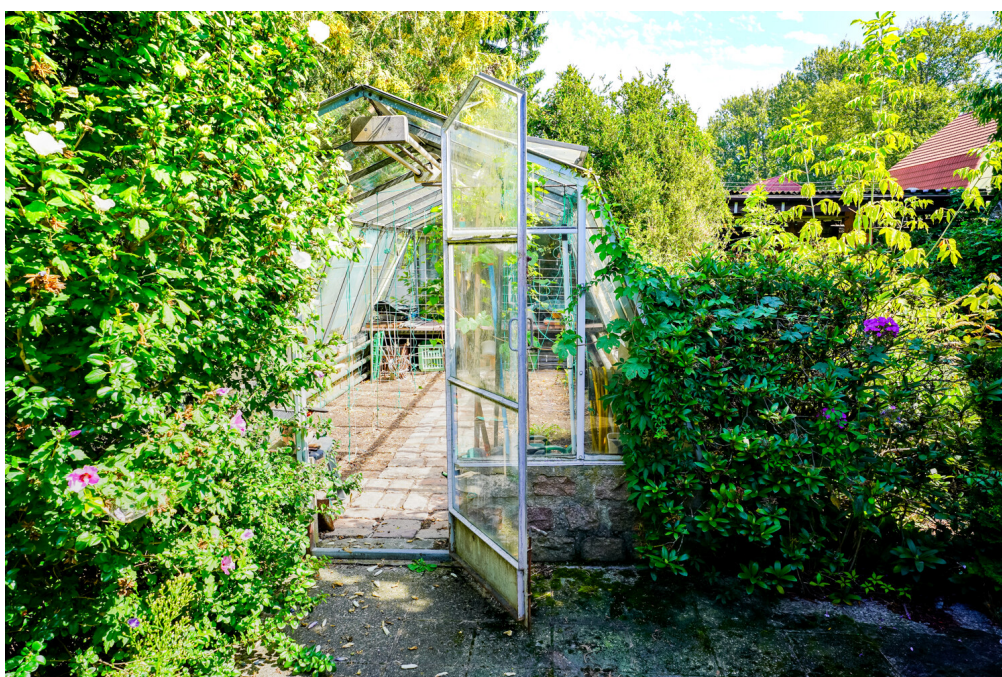
## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

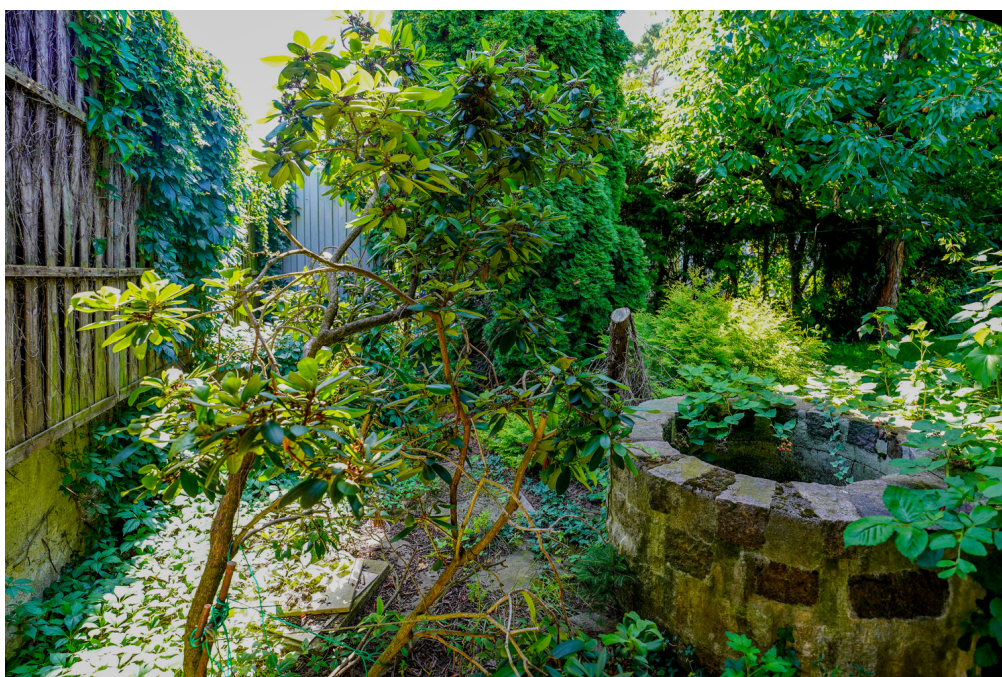
## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan







UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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

VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Alaprajzok





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



**VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## Az első benyomás

Eladó egy 1977-ben épült, masszív építésű bungaló egy csendes lakóövezetben. A nagyméretű, 713 m<sup>2</sup>-es ingatlan egy főépületet és egy különálló kerti házat foglal magában. A házba belépve egy nagy elosztó fogadja, ahol bővített hely van egy gardrób és egy elosztó számára. Innen két ajtó vezet közvetlenül a házba, a másik a kültérre, így a garázsba való bejutás különösen kényelmes. A folyosó a ház központi eleme. A nappali az étkezőhöz kapcsolódik, így tágas, világos és nyitott teret hoz létre, amely rengeteg helyet kínál a mindennapi élethez és az összejövetelekhez. Közvetlenül mellette található egy kis hálószoba, amely ideális vendégek számára vagy dolgozószobaként. A konyha tágas és beépített szekrényekkel felszerelt, így tökéletes családok vagy hobbiszakácsok számára. A fürdőszoba csempézett és káddal rendelkezik. Egy másik szoba rugalmasan használható hálószobaként, gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. Az alagsor további tárolási és funkcionális lehetőségeket kínál. Itt található egy kazánház és egy pincehelyiség, amely különféle célokra használható. Az ingatlan 713 m<sup>2</sup>-es, rengeteg tervezési lehetőséget kínálva a kertészkedés szerelmeseinek. A garázs mögött egy kis terasz hívogat pihenésre. A kert a ház mögött tágas, nyitott térként húzódik – ideális az egyéni tervezési ötletek megvalósításához. A telken egy régebbi kerti ház található, amely egy szobával, konyhával és zuhanyzós fürdőszobával rendelkezik. A kerti ház felújításra szorul, vagy lebontható, ha szükséges, hogy a terület más célra hasznosítsák. Ez az ingatlan ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a nyugodt életet egy rendezett lakóövezetben, miközben a kreatív szabadságra is vágyhatnak belül és kívül egyaránt. A ház szilárd szerkezettel, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel és egy olyan telekkel büszkélkedhet, amely bővített területet biztosít a személyes kifejezéshez.

VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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