

Berlin / Marzahn

Ampia casa indipendente con appartamento separato e molte possibilità

Codice oggetto: 25306021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 624 m²

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25306021
Superficie netta	ca. 168 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.64 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

La proprietà



Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Una prima impressione

Questa graziosa e curata casa indipendente con appartamento indipendente è stata costruita nel 1996 e offre circa 168 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 624 m². Un punto di forza: la proprietà non è adatta solo come spaziosa casa unifamiliare, ma grazie alla sua planimetria ben progettata, può essere utilizzata anche come casa bifamiliare o con unità abitative separate, ideale per la convivenza multigenerazionale, per affitti o per combinare lavoro e vita privata sotto lo stesso tetto. La casa principale: una casa in cui sentirsi a casa. Anche l'ingresso vi accoglie con la sua spaziosità e offre ampio spazio per un guardaroba. Un bagno per gli ospiti separato offre ulteriore comfort. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo open space. Ampie finestre garantiscono molta luce naturale. Il piano terra dispone anche di un ulteriore spazio che può essere utilizzato in modo flessibile, ad esempio come ufficio, camera per gli ospiti o sala giochi. La cucina adiacente colpisce per la sua disposizione pratica, gli elettrodomestici moderni e le brevi distanze tra le postazioni di lavoro, ideali per cucinare o ricevere ospiti. Al piano superiore si trovano tre stanze ben proporzionate, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, uffici o camere per gli ospiti. Le stanze sono luminose, accoglienti e offrono versatili opzioni di arredamento. Un bagno completa la zona giorno di questo piano. È dotato di vasca e doccia, perfetto per rilassanti momenti di benessere o per l'uso quotidiano. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato, con riscaldamento a pavimento al piano terra, che garantisce un'atmosfera particolarmente confortevole nelle giornate fredde. La casa dispone di un seminterrato completo, moderno e spazioso, con sauna e accesso all'appartamento separato e al garage doppio. Degna di nota è anche la soffitta facilmente accessibile, che offre pratico spazio per riporre vari oggetti. L'appartamento separato - uso versatile: un vantaggio particolare di questa proprietà è l'appartamento integrato, che può essere utilizzato anche completamente separatamente, se necessario. È ideale per familiari, assistenti, come ufficio a casa o per essere affittato come unità indipendente, in base alle proprie esigenze individuali. L'appartamento ha un ingresso separato e, come la casa principale, è molto ben arredato. Dal corridoio si accede non solo al bagno per gli ospiti, ma anche all'ampia zona giorno e pranzo con cucina a vista. Qui c'è ampio spazio per far sentire a proprio agio diverse persone. Al piano superiore dell'appartamento indipendente si trovano un bagno con vasca e doccia e una camera da letto molto spaziosa di quasi 13 metri quadrati. Seminterrato: il seminterrato offre ampio spazio di stoccaggio e accesso diretto all'ampio garage doppio. Il passaggio di collegamento tra le due metà della casa nel seminterrato sopra menzionato offre ulteriori possibilità di utilizzo o separazione, a seconda delle esigenze. Area esterna: il giardino ben curato invita a soffermarsi, sia per fare colazione in terrazza che per giocare con i bambini. Un padiglione da giardino

perfettamente arredato offre ulteriore comfort anche in caso di pioggia. Una grande casetta da giardino offre un comodo deposito per tutte le attrezzature da giardinaggio.

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com