

Berlin / Wartenberg

Progetto di ristrutturazione con potenziale: Bungalow su un ampio terreno in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25306035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 1.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m²

Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

- **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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25306035
Superficie netta	ca. 80 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	1.5
Camere da letto	0.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	378.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



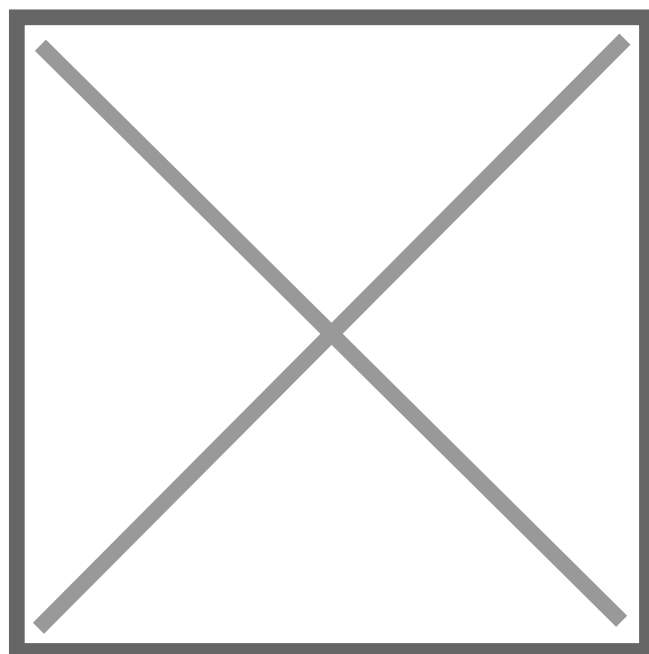
Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



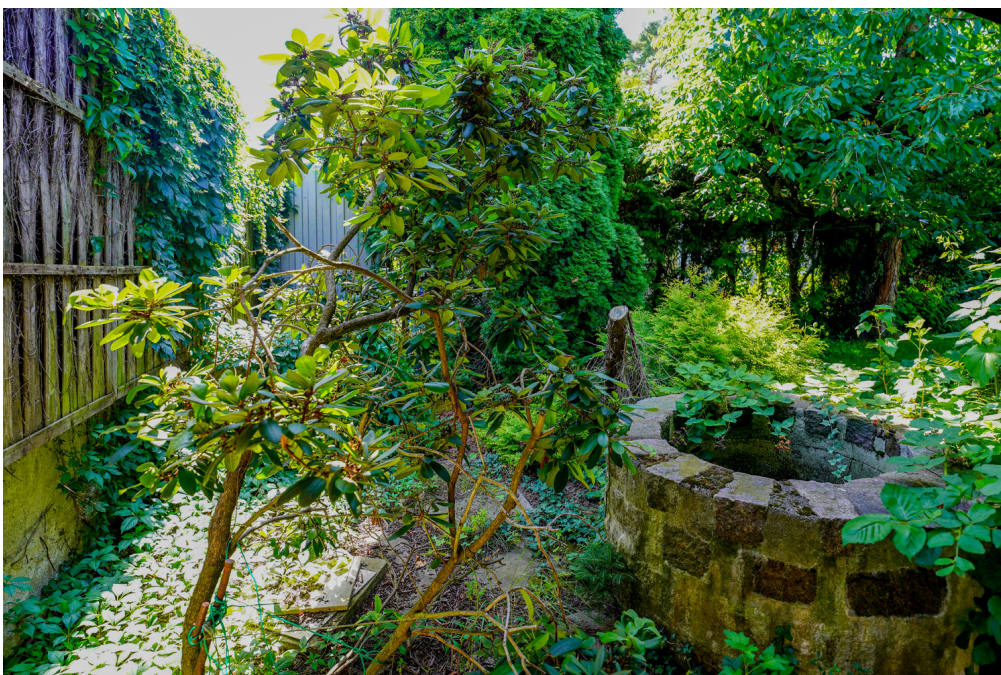
Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



VP VON POLL
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Una prima impressione

In vendita un bungalow di solida costruzione, costruito nel 1977, immerso in una tranquilla zona residenziale. La proprietà si estende su una superficie di 713 m² e comprende sia la casa principale che una dependance separata. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso con ampio spazio per un guardaroba e una zona reception. Da qui, due porte conducono direttamente all'interno della casa, una delle quali conduce all'esterno, rendendo l'accesso al garage particolarmente comodo. Il corridoio funge da fulcro centrale della casa. Il soggiorno è collegato alla zona pranzo, creando un'ampia, luminosa zona giorno open space che offre ampio spazio per la vita quotidiana e le riunioni. Direttamente adiacente si trova una piccola camera da letto, ideale per gli ospiti o da utilizzare come studio. La cucina è spaziosa e attrezzata con mobili componibili, perfetta per famiglie o per chi cucina per hobby. Il bagno è piastrellato e dotato di vasca da bagno. Un'altra stanza offre opzioni di utilizzo flessibili come camera da letto, cameretta, studio o camera per gli ospiti. Il seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio e funzionalità. Qui troverete un locale caldaia e una cantina che possono essere utilizzati per diversi scopi. La proprietà si estende su 713 m², offrendo numerose possibilità di progettazione per gli amanti del giardino. Una piccola terrazza dietro il garage invita al relax. Il giardino si estende dietro la casa come un ampio spazio aperto, ideale per idee di design personalizzate. All'interno della proprietà si trova una vecchia casetta da giardino, dotata di camera, cucina e bagno con doccia. La casetta da giardino offre il potenziale per essere ristrutturata o, se lo si desidera, demolita per utilizzare lo spazio per altri scopi. Questa proprietà è ideale per famiglie o coppie che apprezzano la vita tranquilla in una zona residenziale consolidata, ma che cercano anche libertà creativa sia all'interno che all'esterno. La casa vanta una struttura solida, opzioni di utilizzo versatili e un terreno che offre ampio spazio per l'espressione personale.

Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 378.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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