

Berlin

# Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in ruhiger Lage und zwei Bädern

Número da propriedade: 25306025



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

PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • ÁREA: ca. 115,44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 504 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Numa vista geral

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Número da propriedade | 25306025                  |
| Área                  | ca. 115,44 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 4.5                       |
| Quartos               | 3                         |
| Casas de banho        | 2                         |
| Ano de construção     | 1996                      |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 575.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados                                                |
| Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida, Varanda                                        |

Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 94.75 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 30.06.2035          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1996                              |



Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## O imóvel

The advertisement features a hand holding several red spheres, each marked with a white percentage sign (%). The Von Poll Finance logo is visible in the top left corner of the ad. The text is in German, promoting an independent interest rate comparison service for new and existing financing.

VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

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



Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 befindet sich auf einem ruhigen, hinten gelegenen Hammergrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 504?m<sup>2</sup> – ideal für alle, die Privatsphäre und eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen. Mit einer Wohnfläche von rund 115?m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Modernisierungen in den letzten Jahren bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich zu zwei Terrassen und wird durch einen hellen Wintergarten ergänzt, der 2017 mit dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet wurde. Ein zusätzliches Zimmer eignet sich hervorragend als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum. Ein modernes Duschbad rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die Küche wurde 2016 erneuert und überzeugt mit einem offenen Essbereich, der Kochen und Wohnen harmonisch miteinander verbindet. Auch der Eingangsbereich wurde im selben Jahr mit stilvollen, neuen Fliesen aufgewertet.

Über eine hochwertige Vollholztreppe gelangt man in die Galerie mit Dachfenster im Obergeschoss, in dem sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer befinden. Eines davon mit eigenem Balkon. Das weitere Zimmer mit neuem Dachfenster und einem weiteren Fenster für viel Tageslicht. Abgerundet wird diese Etage mit dem Hauptbadezimmer, inklusive Badewanne.

Dank fortlaufender Modernisierungen – darunter der Anschluss an das Stadtgasnetz samt neuer Zentralheizung (2012) sowie der Austausch fast aller Fenster im Erdgeschoss (2016) – präsentiert sich das Haus energetisch effizient und gepflegt.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet einen angelegten Koi-Teich, einen sonnengeschützten Sitzplatz sowie einen Carport mit angrenzendem Schuppen – perfekt für wettergeschützte Stellplätze und zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, geschützte Lage am Ende eines Hammergrundstücks sowie durch ihre hochwertige Ausstattung – ein ideales Zuhause für alle, die stilvoll und entspannt wohnen möchten.



Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Detalhes do equipamento

- Wintergarten
- 3 fach Verglasung im größten Teil des Hauses
- Kojteich
- Carport mit Schuppen
- Einbauküche
- Balkon Solaranlage
- zwei Terrassen
- Sonnenschutz im Erdgeschoss
- Vollholztreppe zum Obergeschoss
- Markiese

Wichtigsten Modernisierungen:

2012 Gasanschluss - Stadtgas, vorher Flüssiggas

2012 Neue Heizung

2015 Balkonfenster neu, (Kunststoff, zweifach Verglasung)

2016 Neue Einbauküche

2016 Badumbau Erdgeschoss

2016 Neue Fliesen Eingangsbereich

2016 Neue Fenster (Kunststoff, dreifach Verglasung) im Erdgeschoss, außer Schlafzimmer

2017 Neue Fenster (Kunststoff, dreifach Verglasung) im Wintergarten

2021 beide Dachfenster neu, Kunststoff

Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Tudo sobre a localização

### 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.



Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25306025 - 12685 Berlin

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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