

Berlin / Marzahn

Eigenheim mit Zukunft: Individuelles Haus in familienfreundlicher Lage

Número da propriedade: 25306034



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 579.000 EUR • ÁREA: ca. 169,12 m² • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.025 m²

Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

- 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: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

Numa vista geral

Número da propriedade	25306034
Área	ca. 169,12 m ²
Quartos	5.5
Quartos	3.5
Casas de banho	2
Ano de construção	1924
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	579.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 213 m ²
Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	247.89 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	31.08.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1924

Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



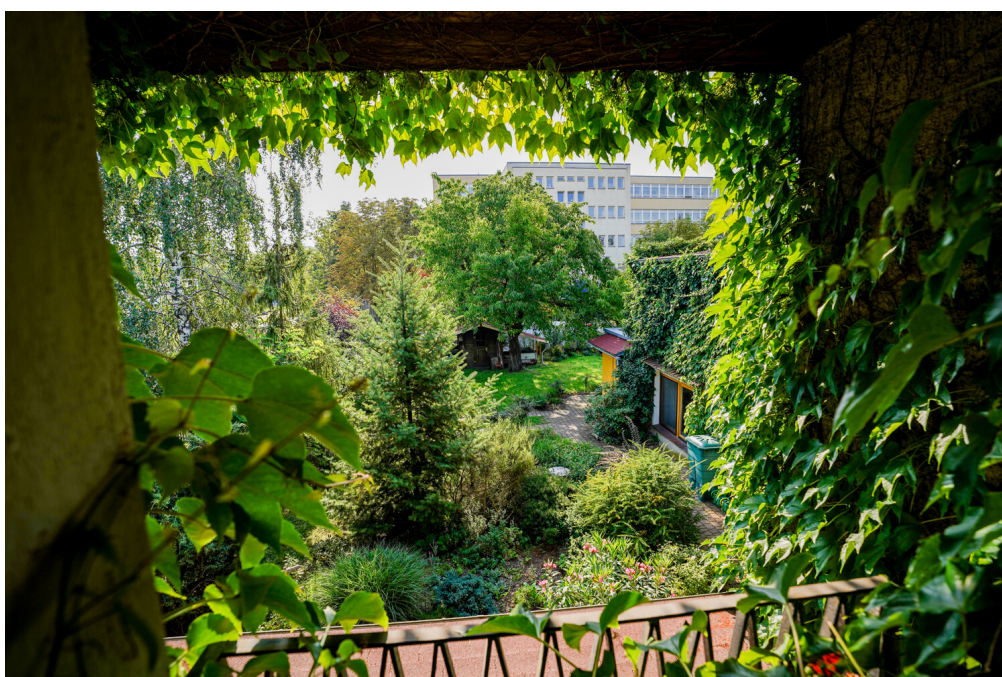
Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

O imóvel



Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

Plantas dos pisos



VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





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: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches und individuelles Einfamilienhaus, das mit seiner besonderen Bauweise und dem großen Potenzial für individuelle Gestaltung überzeugt. Bereits auf den ersten Blick fällt die mit wunderschönem Efeu bewachsene Fassade ins Auge. Sie verleiht dem Haus einen unverwechselbaren, naturverbundenen Charakter und sorgt das ganze Jahr über für einen besonderen Charme.

Über eine liebevoll gestaltete Veranda, die sowohl als einladender Empfangsbereich als auch als gemütlicher Platz für den morgendlichen Kaffee genutzt werden kann, betreten Sie das Haus. Auf einer Wohnfläche von ca. 169 m², verteilt auf zwei Ebenen, finden Sie eine interessante Raumaufteilung, die sowohl Geselligkeit als auch Privatsphäre ermöglicht.

Im Erdgeschoss spielt sich das tägliche Leben ab. Herzstück ist das offene, großzügige Wohnzimmer, das mit dem derzeitigen Arbeitsbereich verbunden ist. Diese offene Gestaltung lässt den Raum noch heller und weitläufiger wirken. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht, und ein Kamin schafft im Winter eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Der Arbeitsbereich lässt sich bei Bedarf problemlos in einen offenen Essbereich umwandeln.

Von hier gelangen Sie in die ausgestattete Einbauküche, die über eine praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum bietet. Ein direkter Zugang führt auf die westlich ausgerichtete Terrasse, wo sich die Nachmittagssonne in vollen Zügen genießen lässt. Ein Tageslichtbad mit Dusche, Handtuchheizung und Fenster ergänzt das Erdgeschoss. Ein besonderes Highlight ist die eigene Sauna, die sich in einem weiteren Aufenthaltsraum befindet – ideal für Wellness, Fitness oder als großzügiges Gästezimmer. Zusätzlich steht ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, ob als Büro, Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer.

Im hinteren Bereich des Hauses führt eine Treppe ins Dachgeschoss, wo sich derzeit eine Werkstatt und ein großzügiger Abstellraum befinden – ideal für Hobbys, Handwerk oder zusätzliche Lagerfläche.

Der private Bereich des Hauses befindet sich im Obergeschoss, das über eine charmante Holztreppe erreichbar ist. Ein gut geschnittener Flur führt zu zwei Kinderzimmern, einem großzügigen Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide sowie einem Durchgang zum Badezimmer mit Badewanne – perfekt für entspannte Stunden.

Das Grundstück umfasst beeindruckende 1.025 m² und präsentiert sich als liebevoll gepflegter Garten mit einer großen Rasenfläche, Obstbäumen, Beerensträuchern, einer Vielfalt an Blumen sowie Platz für Gemüsebeete. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen – sei es für Spiel- und Freizeitflächen, einen Ziergarten oder weitere Gestaltungsideen.

Eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage vereint dieses Eigenheim Erholung, Naturverbundenheit und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten.

Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

Detalhes do equipamento

- Wohnzimmer mit Kamin
- Küche mit Kammer
- Terrassenzugang von der Küche
- Badezimmer im EG mit Dusche
- Badezimmer im OG mit Badewanne
- Sauna
- 2fach verglaste Fenster von 2004
- Alarmanlage
- abschließbare Garage
- Frestellplatz auf dem Grundstück
- Holzschuppen

Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

Tudo sobre a localização

Der Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf zählt zu den beliebtesten Wohngegenden für Familien, Paare und alle, die urbanes Leben mit einer ruhigen, grünen Umgebung verbinden möchten. Die Lage besticht durch ein harmonisches Zusammenspiel aus großzügigen Grünflächen, moderner Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Freizeit-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Nachbarschaft ist von weitläufigen Parkanlagen, gepflegten Grünstreifen und Baumalleen geprägt, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien einladen. Zahlreiche Kinderspielplätze verteilen sich über das Wohnumfeld und bieten Kindern sichere und abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Spielen. Familien profitieren besonders von der ausgezeichneten Bildungslandschaft: Kindergärten, Grundschulen, Oberschulen und mehrere Gymnasien sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind in großer Zahl vorhanden – von kleinen, familiengeführten Läden und Bäckereien über mehrere Supermärkte und Discounter bis hin zum Einkaufszentrum Eastgate, das mit einer breiten Palette an Modegeschäften, Technikmärkten, Drogerien, Gastronomie und Dienstleistungen aufwartet. Auch Wochenmärkte und kleinere Einkaufsstrassen sorgen für Abwechslung beim Einkaufen.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend: In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Hausarztpraxen, Fachärzte (z. B. Kinderärzte, Internisten, Zahnärzte, Orthopäden), Physiotherapiepraxen sowie Apotheken. Auch medizinische Versorgungszentren und ein Krankenhaus sind in kurzer Zeit erreichbar – eine wichtige Sicherheit für Familien und Senioren.

Das Freizeitangebot ist vielfältig und gut ausgebaut. Ob ein Besuch im Kino, eine Runde Bowling, Training im Fitnessstudio, Sport in einem der zahlreichen Vereine oder entspannte Spaziergänge in den umliegenden Parks – hier ist für jede Altersgruppe etwas dabei. Für Kinder gibt es zudem viele Indoor- und Outdoor-Spielmöglichkeiten, während Erwachsene das kulturelle Angebot oder sportliche Aktivitäten nutzen können.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Über die Märkische Allee, Landsberger Allee, Frankfurter Allee und den Blumberger Damm gelangen Autofahrer schnell in andere Berliner Bezirke oder ins Umland. Wer den öffentlichen Nahverkehr nutzt, profitiert von mehreren Bushaltestellen, Straßenbahnlinien und S-Bahn-Stationen in fußläufiger

Entfernung, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile Berlins gewährleisten.

Die Lage vereint damit alles, was modernes und komfortables Wohnen ausmacht: Grüne Ruheoasen, vielfältige Freizeitangebote, erstklassige Nahversorgung, umfassende medizinische Betreuung und eine perfekte Anbindung – und das alles in einem familienfreundlichen Umfeld.

Número da propriedade: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 247.89 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

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

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

www.von-poll.com