Berlin-Lichtenberg

Familienidylle im Herzen von Lichtenberg

Número da propriedade: 24068005

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • **ÁREA:** ca. 116 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 400 m²

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

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

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	24068005
Área	ca. 116 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2006
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	749.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 104 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	11.03.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	85.50 kWh/m²a
Classificação energética	C

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Uma primeira impressão

Das in einer ruhigen Nebenstraße mit freistehenden Häusern gelegene Einfamilienhaus wurde 2006 in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine stadtnahe Lage. Auf einem gut geschnitten Grundstück von ca. 400 m² verteilen sich auf drei Ebenen ca. 116 m² Wohnfläche auf vier Zimmer, ein Gäste-WC und ein Masterbad. Hinzu kommen ca. 104 m ² praktische Nutzfläche im beheizbaren Keller sowie dem begehbaren Spitzboden. Die Immobilie bietet Platz für eine Familie mit bis zu zwei Kindern. Wir befinden uns in einer U-förmig geschnitten Einfamilienhaussiedlung im Herzen von Lichtenberg. Bequem wird die Immobilie über den gepflasterten Weg betreten. Eine geräumige Diele bietet ausreichend Platz für eine große Garderobe und führt uns in den Flur, von welchem aus alle Räume erreichbar sind. Links befindet sich das moderne Gäste-WC, gefolgt von der geräumigen Küche. Ausgestattet mit einer zeitlosen Einbauküche, welche ausreichend Platz für alle notwendigen Geräte bietet, kommt hier jeder Hobbykoch auf seine Kosten. Abgerundet wird die Wohnebene durch das großzügige, ca. 36,5 m² große Wohn- und Esszimmer, welches neben dem Zugang zur Terrasse auch den Kaminofen beherbergt, welcher zu gemütlichen Stunden mit Freunden und Familie einlädt. Das gesamte Erdgeschoss ist gefliest und mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Sicherheit und Privatsphäre bieten die Rollläden an allen Fenstern. Über die Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Ein kleiner Flur ermöglicht den Zugang zu allen Räumen und auch der Zutritt in den Spitzboden ist von hier möglich. Linker Hand befindet sich das Masterbad, welches neben der bodentiefen Dusche auch mit einer eleganten Eckbadewanne ausgestattet ist. Die drei weiteren Zimmer, welche sich ideal als Schlafzimmer oder aber als Arbeitszimmer eignen, verfügen jeweils über eine Mindestgröße von ca. 11 m². Bis auf das Bad haben alle Räume einen modernen Laminatboden und auch auf dieser Ebene sind alle Fenster mit praktischen Rollläden ausgestattet. Die Beheizung dieser Ebene erfolgt über klassische Heizkörper. Das Kellergeschoss präsentiert sich als echter Hingucker. Auf einer Fläche von ca. 68 m² verteilen sich drei beheizte Räume. Neben dem Hauswirtschaftsraum und einer Werkstatt finden sie hier einen ca. 36 m² großen Raum, dessen Gestaltung auf ihre Fantasie wartet. Im Außenbereich findet sich neben der ca. 35 m² großen Hauptterrasse mit Pavillon, eine zweite Terrasse, welche sich als idealer Grillplatz anbietet. Zur bequemen und sicheren Unterbringung des Autos steht eine Garage zur Verfügung und auch Gartengeräte, Möbel oder Fahrräder finden im angrenzenden Schuppen ihren Platz. Das Einfamilienhaus liegt in einer beschaulichen Familiensiedlung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Restaurants, Cafés und Bars befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen im Landschaftspark Herzberge, Stadtpark Lichtenberg oder den

Rummelsburger See ein. Für weiter entfernte Ziele bietet sich mit dem Auto die nahegelegene B1 und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die U5 sowie diverse S-Bahnen an. Tauchen Sie ein in das Beste aus urbaner Eleganz und naturnaher Gelassenheit. Machen Sie diesen aufstrebenden Stadtteil zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie das exklusive Flair von Berlin-Lichtenberg!

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Detalhes do equipamento

- Alarmanlage
- Fenster mit Sicherheitsglas und Pilzkopfsicherung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Einbauküche ohne Geräte
- Kaminofen
- voll unterkellert
- beheizter Keller
- blickgeschützter Garten
- Terrassen mit Südausrichtung
- Pavillon
- Gartenwasser
- Zisterne mit Bewässerungsanschluss
- Gasbrennwerttherme
- Photovoltaikanlage
- Garage mit elektrischem Garagentor
- Gartenschuppen

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Tudo sobre a localização

Geografie: Berlin-Lichtenberg liegt im nordöstlichen Teil der Hauptstadt und verzaubert durch eine geografische Vielfalt, die von idyllischen Grünflächen bis zu pulsierenden urbanen Gebieten reicht. Der Herzberge Naturpark bietet dabei eine Oase der Ruhe und Erholung. Lage und Verkehr: Die außergewöhnliche Lage manifestiert sich nicht nur in seiner geografischen Position, sondern auch in seiner hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B1 und die zahlreichen Angebote der öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen eine bequeme Anreise. Es ist eine reibungslose Mobilität gewährleistet. Infrastruktur: Die Infrastruktur zeichnet sich durch eine exquisite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, erstklassigen Bildungseinrichtungen, renommierten medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie kulturellen Institutionen aus. Hier verschmelzen Luxus und Lebensqualität zu einem harmonischen Ganzen. Wirtschaft: Als begehrter Wirtschaftsstandort zieht Berlin-Lichtenberg Unternehmen aus verschiedenen Branchen an. Die unmittelbare Nähe zu Forschungseinrichtungen und Innovationszentren schafft ein Umfeld, das beruflichen Erfolg und ökonomischen Aufschwung fördert. Freizeit: Das facettenreiche Freizeitangebot verspricht kulturelle Raffinesse und gastronomische Exzellenz. Von renommierten Museen wie dem Stasi-Museum bis hin zu exquisiten Restaurants und Bars – hier wird jede Facette des anspruchsvollen Lebensstils bedient. Natur: Die grünen Refugien in und um Berlin-Lichtenberg, allen voran der malerische Rummelsburger See, bieten eine pittoreske Kulisse für erholsame Spaziergänge und einen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels.

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 85.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die s

Número da propriedade: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Pessoa de contacto

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlim - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com