

Berlin / Marzahn

# Eigenheim mit Zukunft: Individuelles Haus in familienfreundlicher Lage

*CODICE OGGETTO: 25306034*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,12 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.025 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25306034 - 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: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25306034                             |
| Superficie netta    | ca. 169,12 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 5.5                                  |
| Camere da letto     | 3.5                                  |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1924                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 579.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 213 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile                            |

CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 31.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 247.89 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1924                |

CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



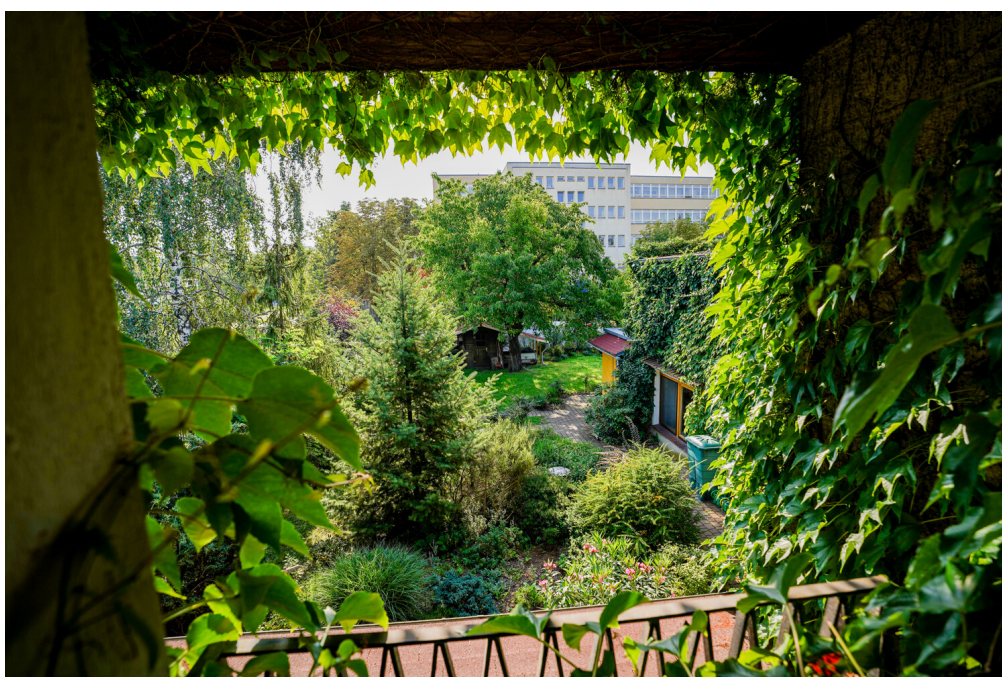
CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306034 - 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: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25306034 - 12685 Berlin / Marzahn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 247.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25306034 - 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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