

Berlin / Marzahn

Großzügiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und vielen Möglichkeiten

Property ID: 25306021



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 624 m²

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

At a glance

Property ID	25306021
Living Space	ca. 168 m ²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.64 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

The property



Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Floor plans

Weil Ihre Immobilie es wert ist.







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

A first impression

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1996 erbaut und bietet rund 168m² Wohnfläche auf einem ca. 624m² großen Grundstück. Ein besonderes Highlight: Die Immobilie eignet sich nicht nur als großzügiges Einfamilienhaus, sondern kann dank ihrer durchdachten Grundrissgestaltung auch hervorragend als Doppelhaus oder mit getrennten Wohneinheiten genutzt werden, ideal für generationenübergreifendes Wohnen, Vermietung oder Arbeiten und Leben unter einem Dach. Das Haupthaus – ein Zuhause zum Wohlfühlen Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit Großzügigkeit und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großflächige Fenster sorgen für viel Tageslicht. Außerdem verfügt das Erdgeschoss über ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, z. B. als Büro, Gäste- oder Spielzimmer. Die angrenzende Küche überzeugt durch eine praktische Aufteilung, moderne Ausstattung und kurze Wege, ideal für das tägliche Kochen oder gesellige Abende. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Räume sind hell, freundlich und vielseitig einrichtbar. Ein Badezimmer ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Es ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, perfekt für entspannte Wellness-Momente oder den funktionalen Alltag. Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung, im Erdgeschoss durch eine Fußbodenheizung, die an kalten Tagen für ein besonders behagliches Wohngefühl sorgt. Das Haus verfügt über eine Vollunterkellerung, modern, großzügig, einer Sauna und mit Zugang zur Einliegerwohnung sowie zur Doppelgarage. Erwähnenswert ist auch der gut zugängliche Dachboden der praktischen Stauraum für diverse Gegenstände bietet. Die Einliegerwohnung – vielseitig nutzbar Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist die integrierte Einliegerwohnung, die bei Bedarf auch vollständig separat genutzt werden kann. Sie eignet sich ideal für Familienangehörige, Pflegepersonal, als Homeoffice-Bereich oder zur Vermietung als eigenständige Einheit, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und ist, ebenso wie das Haupthaus – sehr gut ausgestattet. Vom Flur aus erreichen Sie nicht nur das Gäste-WC, sondern auch den Zugang zum großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier ist ausreichend Platz, um sich auch mit mehreren Personen wohlfühlen. Im Obergeschoss der Einliegerwohnung befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein sehr großzügiges Schlafzimmer mit fast 13m² Fläche. Kellergeschoss Der Keller bietet viel Stauraum und direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage. Der bereits erwähnte Übergang zwischen beiden Haushälften im

Kellergeschoss schafft zusätzliche Möglichkeiten für Nutzung oder Trennung, je nach Lebenssituation. Außenbereich Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein, ob beim Frühstück auf der Terrasse oder beim Spielen mit den Kindern. Ein perfekt eingerichteter Gartenpavillion bietet auch bei Regenwetter zusätzliche Aufenthaltsqualität. In einem großen Geräteschuppen können alle Gartengeräte bequem gelagert werden.

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Details of amenities

- Haus mit Einliegerwohnung
- Nutzbar auch als Mehrgenerationenhaus
- 7 Zimmer
- 4 Bäder
- 2 Gäste-WC's
- Sauna
- Zugang zwischen den Wohnbereichen über den Keller
- Zugang vom Haus zur Doppelgarage
- Fussbodenheizung im Erdgeschoss
- Doppelgarage zuzüglich PKW-Außenstellplatz
- Gartenpavillion
- Öffnung der Garage und der Toreinfahrt mittels Fernbedienung

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

All about the location

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.

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 115.64 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25306021 - 12685 Berlin / Marzahn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Jaschinski

Hönowe Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com