Berlin – Hellersdorf

Frisch veredelte Zwei-Zimmer-Wohnung mit gläsernem Sonnenplatz

Objektnummer: 26306024



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306024
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

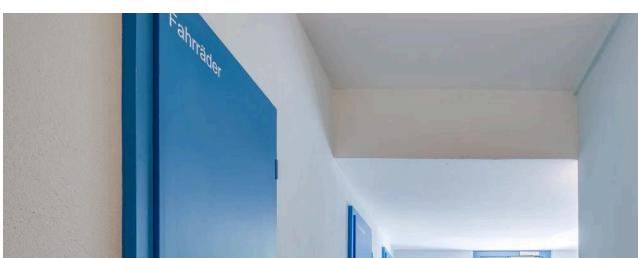
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	72 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.05.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

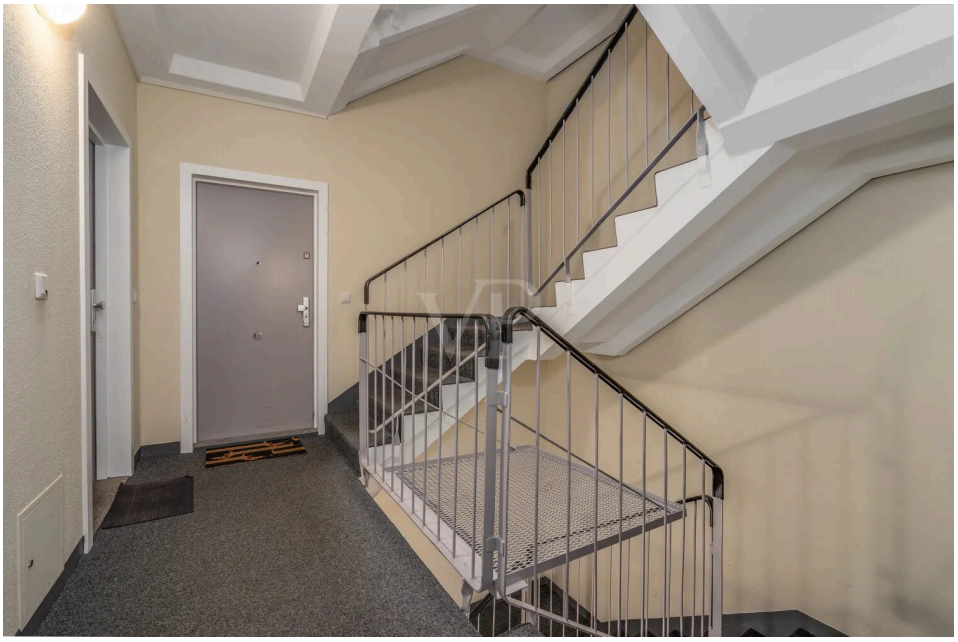
Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Ein erster Eindruck

Optimal geschnitten, hochwertig modernisiert und mit bemerkenswert ausgeprägtem Gespür für Material und Maß präsentiert sich diese Etagenwohnung als ruhiger Rückzugsort mit urbanem Charme. Auf ca. 54 m2 entfaltet sich ein gut durchdachtes Wohnkonzept: zwei gut geschnittene Zimmer, ein separates Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad und ein verglaster Balkon, der den Wohnbereich um einen geschützten Platz im Freien ergänzt.

Das 1985 errichtete Gebäude steht für solide Bausubstanz, während die Wohnung selbst im Zuge einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2024 vollständig renoviert wurde und sich heute in einem neuwertigen Zustand präsentiert.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine große Fensterfront und lichtdurchflutende Offenheit.
Ein Parkettboden aus geöltem Eichenholz im Fischgrätmuster verbindet die Räume miteinander und bildet eine warme Atmosphäre.
Auch der Flur wurde mit hochwertigem Parkett ausgestattet und empfängt entsprechend einladend.

Die im Jahr 2024 vollständig erneuerte Einbauküche fügt sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept ein. Funktional geplant und geschmackvoll gestaltet, bietet sie beste Voraussetzungen für den Alltag.

Der am Wohnzimmer angrenzende verglaste Balkon wurde als Anbau bereits im Jahr 2000 geschlossen und lässt sich über weite Teile des Jahres nutzen: ein geschützter Platz für den ersten Kaffee am Morgen, als kleine grüne Oase oder für entspannte Abendstunden. Auch ein Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen ein.

Das Schlafzimmer liegt optimal separiert und bietet die Ruhe und Privatsphäre, die insbesondere bei der kompakten Wohnfläche geschätzt wird. Auch das Badezimmer

wurde 2024 vollständig modernisiert und mit ausgewählten Steinfliesen ausgestattet. Der hochwertige Bodenbelag von Parkett und Fliesen verbindet alle Wohnräume miteinander und folgt einem erkennbaren Gesamtkonzept, das der Fläche von 54 m² eine klare Einheit und zeitlose Präsenz verleiht.

Ein PKW-Stellplatz direkt gegenüber dem Gebäude kann zusätzlich zur Wohnung für 15.000 € erworben werden. Ein eigener Kellerraum bietet darüber hinaus praktische Abstellfläche. Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung; der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 1996. Auch am Gebäude wurde investiert: Das Dach wurde 2024 erneuert, für 2026 ist die Erneuerung der Abwasserleitungen vorgesehen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 193 EUR, zuzüglich 79 EUR Erhaltungsrücklage, zusammen 272 EUR; der Miteigentumsanteil beträgt 13,58/1000.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als stimmige Kombination aus werthaltiger Bausubstanz, einem zeitgemäßem modernem Ausbaustandart und einem funktionalen Grundriss. Ein Zuhause, wo die Qualität im Detail steckt.

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Ausstattung und Details

Erhaltungsrücklage 79 €
Hausgeld 193 €
Gesamthausgeld 272 €
13,58/1000 MEA
PKW-Stellplatz: zzgl. 15.000 €
Kellerraum
2026: Abwasserleitungen neu
2024: Küche erneuert, inklusive neuer Grundrissgestaltung
2024: Badezimmer erneuert und modern gefliest
2024: Bodenbeläge erneuert, Parkett und Fliesen
2024: Flur mit neuem Parkettboden
2024: Dach erneuert
2000: Balkon verglast
Baujahr Gebäude 1985
Baujahr Wärmeerzeuger 1996

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Alles zum Standort

Marzahn-Hellersdorf, insbesondere das Gebiet mit der Postleitzahl 12629, präsentiert sich als ein lebendiger und familienfreundlicher Stadtteil im Osten Berlins, der durch seine solide Infrastruktur und attraktive Wohnmöglichkeiten besticht. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter die U-Bahnlinie U5, Tram- und Busverbindungen, ermöglicht eine unkomplizierte und schnelle Erreichbarkeit des Berliner Zentrums sowie weiterer Stadtteile.

Die Mischung aus modernen Neubauprojekten und gepflegten Bestandsimmobilien schafft ein ausgewogenes Wohnumfeld, das insbesondere für internationale Bewohner mit einem Blick auf langfristige Perspektiven interessant ist. Der Bezirk Hellersdorf zeichnet sich durch seine wachsende Vielfalt und eine dynamische Entwicklung aus, die junge Familien und internationale Haushalte gleichermaßen anspricht.
Die Kombination aus großzügigen Grünflächen, modernen Wohnanlagen und einem vielfältigen Angebot an Bildungseinrichtungen macht diesen Stadtteil zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt. Die ruhige und dennoch gut vernetzte Lage bietet eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, was besonders für internationale Familien und Berufspendler von großer Bedeutung ist.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und bereichern: Ein dichtes Netz an Kindergärten und Schulen, wie die Ernst-Haeckel-Oberschule und das Sartre-Gymnasium, sind in nur etwa sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine solide Basis für eine internationale Bildungsbiografie.

Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Apotheken und Fachärzte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch nahegelegene Kliniken, die eine umfassende medizinische Betreuung garantieren.

Die vielfältige Gastronomieszene mit gemütlichen Cafés und Restaurants, wie etwa die 200 m entfernte Pizzeria Amoretto Tre, lädt zu genussvollen Momenten ein und fördert

das Gefühl einer weltoffenen Gemeinschaft. Die zahlreichen Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung bieten zudem ideale Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise die U-Bahnstation Cottbusser Platz in etwa elf Minuten Fußweg, gewährleistet eine komfortable Mobilität innerhalb Berlins und darüber hinaus.

Für internationale Käufer und Familien, die Wert auf eine weltoffene Nachbarschaft, gute Bildungsangebote und eine verkehrsgünstige Lage legen, bietet dieser Standort eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und naturnahem Wohnen. Marzahn-Hellersdorf 12629 überzeugt durch seine vielfältigen Möglichkeiten und das freundliche, multikulturelle Umfeld, das internationalen Bewohnern ein Zuhause auf Zeit oder für die Zukunft bietet.

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26306024 - 12629 Berlin – Hellersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com