Berlin Marzahn

Ein Zuhause mit Seltenheitswert Großzügiges Wohnen und vielseitiges Potenzial

Objektnummer: 26306032



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141.13 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1046 m^2

Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

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

Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Auf einen Blick

Objektnummer	26306032
Wohnfläche	ca. 141.13 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	565.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.01.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	197 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

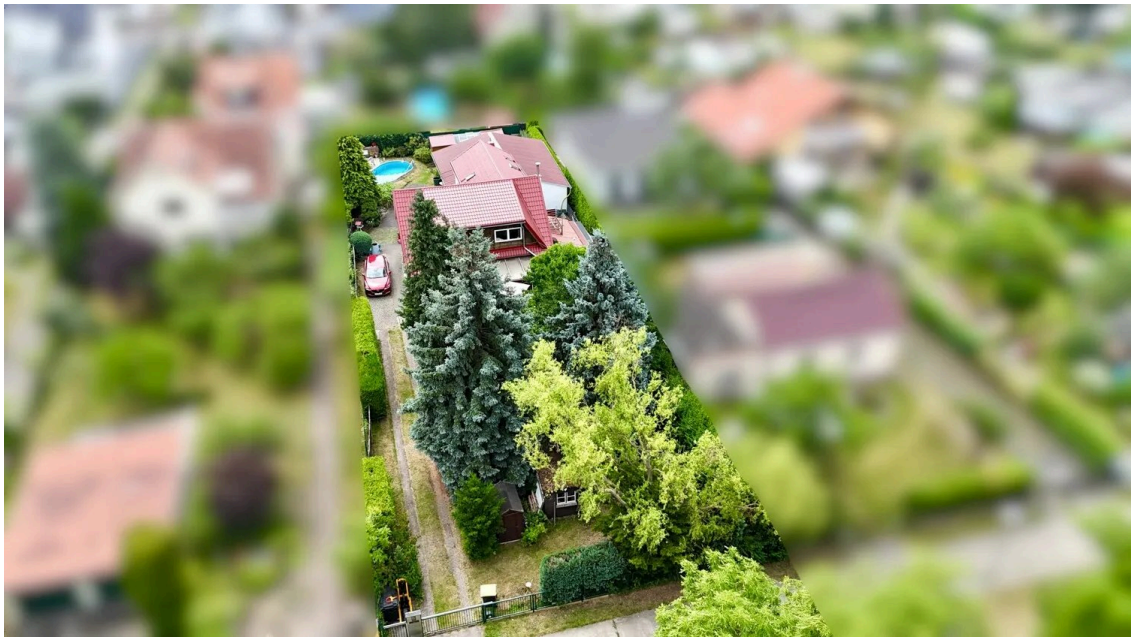
Die Immobilie

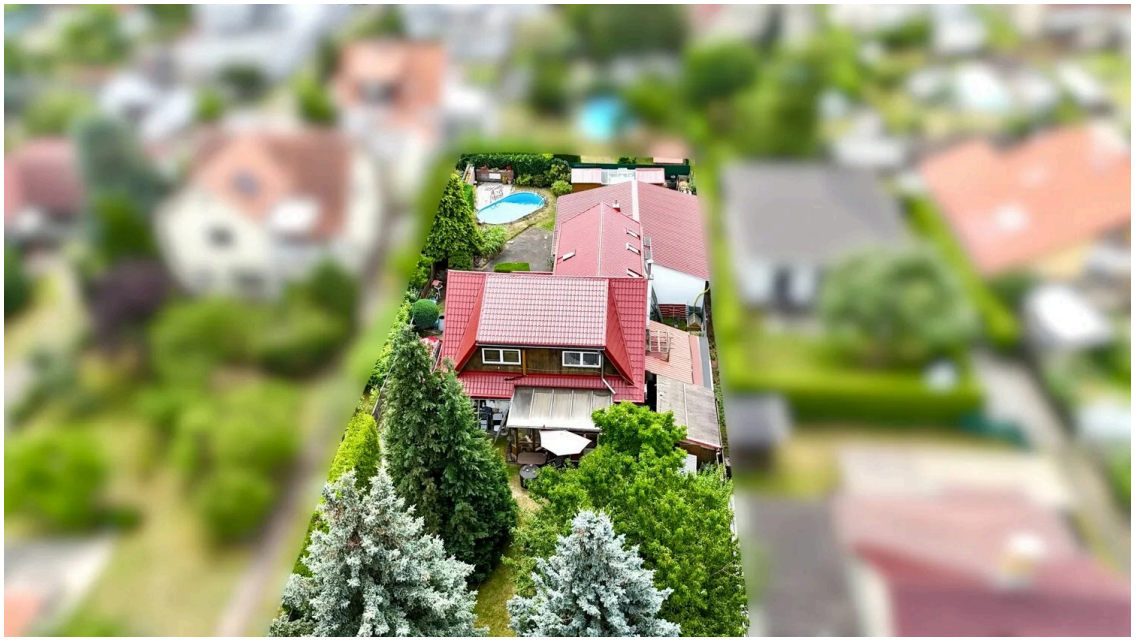




Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Die Immobilie

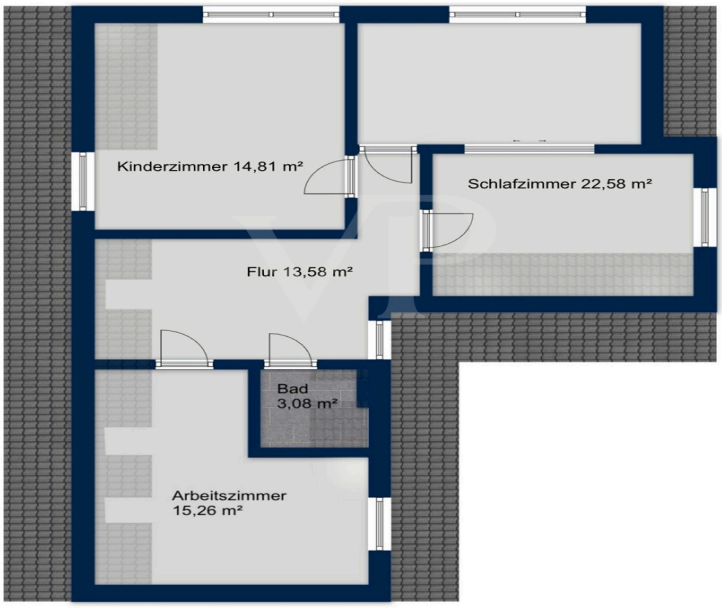


Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



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: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, viel Privatsphäre und ein außergewöhnlich großes Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit. Auf ca. 141 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause in massiver Bauweise. Das rund 1.046 m² große Grundstück eröffnet vielfältige Perspektiven – ob als großzügiges Gartengrundstück, für eine mögliche Teilung oder als Grundlage einer zukünftigen Neubebauung.

Ein besonderer Vorteil ist die Positionierung des Hauses im hinteren Grundstücksbereich. Dadurch genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und Abstand zur Straße – eine Wohnqualität, die heute nur noch selten zu finden ist.

Bereits der überdachte Eingangsbereich vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Ein Flur mit Platz für eine Garderobe führt in die helle, großzügige Diele, von der sich der Wohnbereich erschließt.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit Badewanne, elektrischer Fußbodenheizung und einer praktischen Schminkecke ausgestattet.

Herzstück des Hauses ist das rund 31 m² große Wohnzimmer. Die großzügige Fläche bietet ausreichend Platz, um Wohnen, Essen und Arbeiten harmonisch miteinander zu verbinden. Ein Kamin sorgt an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre und ergänzt die Beheizung über Heizkörper sowie elektrische Fußbodenheizungen in ausgewählten Räumen.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit Einbauküche und gemütlicher Sitzecke. Eine ca. 2 m² große Vorratskammer schafft zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Küchenutensilien.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie in den Wintergarten mit elektrischer Fußbodenheizung. Dieser bietet insbesondere im Frühling und Herbst einen angenehmen Rückzugsort mit schönem Blick in den Garten.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss – den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Der großzügige Flur bietet Platz für eine kleine Leseecke oder einen gemütlichen Sitzbereich.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und eignet sich ideal für den schnellen Start in den Tag. Ergänzt wird die Etage durch ein helles Arbeitszimmer mit mehreren Dachfenstern, das sich ebenso als Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Das ca. 22 m² große Elternschlafzimmer überzeugt mit einem integrierten Ankleidebereich. Die ausgebaute Dachgaube schafft zusätzliche Stellfläche und ein angenehmes Raumgefühl. Eine Schiebetür ermöglicht bei Bedarf die flexible Trennung von Schlaf- und Ankleidebereich, wodurch zwei eigenständige Räume geschaffen werden können. Auch das Kinderzimmer profitiert von einer Dachgaube und bietet ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch und Kleiderschrank.

Der nicht ausgebaute Dachboden bietet praktische Abstellmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Heizungs- und Werkstattbereich im Erdgeschoss mit zusätzlichem Außenzugang – ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

Das weitläufige Grundstück präsentiert sich als grüne Oase mit altem Baumbestand und einer hohen Privatsphäre. Ein Pool, ein Kinderspielgerüst, ein Balkonkraftwerk sowie vorhandene Anschlüsse für eine Solarthermieanlage runden das Gesamtbild ab.

Grundstücke dieser Größenordnung sind heute eine Seltenheit. Ob als großzügiges Familiendomizil oder mit Blick auf eine zukünftige Grundstücksentwicklung – diese Immobilie verbindet naturnahes Wohnen mit vielseitigem Potenzial und bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Ausstattung und Details

Grundstück & Potenzial
- Ca. 1.046 m² großes Grundstück
- Grundstück mit Teilungspotenzial (ca. 366 m² Grundstücksfläche abtrennbar, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Neubau oder großzügiges Gartengrundstück
- Pool (Baujahr 2000)
- Balkonkraftwerk
- Anschlüsse für Solarthermie vorhanden

Wohnhaus
- Massive Bauweise (Baujahr 1988)
- Ca. 141 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern
- Wintergarten mit elektrischer Fußbodenheizung
- Küche mit Einbauküche, Sitzecke und Vorratskammer
- Elternschlafzimmer mit Ankleide
- Tageslichtbäder im Erd- und Obergeschoss
- Nicht ausgebauter Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- Heizungs-/Werkstattbereich mit separatem Außenzugang

Ausstattung
- Elektrisches Einfahrtstor
- Parkettfußböden in Wohnzimmer und Diele
- Klimaanlagen in allen Zimmern im Obergeschoss
- Kamin (Baujahr 2002)
- Heizkörper sowie elektrische Fußbodenheizung in ausgewählten Räumen

Modernisierungen
-1996: Ausbau der Dachgauben
- 2000: Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss
- 2000: Optimierung des Grundrisses
- 2026: Dacherneuerung

Besonderheiten
- Ruhige, geschützte Wohnlage auf dem eigenen Grundstück
- Helle und großzügige Raumaufteilung
- Seltene Grundstücksgröße mit langfristigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Berliner Bezirk Marzahn, die sich insbesondere durch ihre familienfreundliche Umgebung und eine ausgezeichnete Infrastruktur auszeichnet. Das Wohnumfeld bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Komfort, viel Grün und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Straßenbahnlinien (M6, M8 und 18) sowie die Buslinien 154 und 192 sind bequem erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Ergänzt wird das Angebot durch den nahegelegenen S-Bahnhof Raoul-Wallenberg-Straße mit direkter Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz. Über die Landsberger Allee und die Märkische Allee bestehen zudem optimale Verkehrsverbindungen für den Individualverkehr. Die Autobahn A10 (Berliner Ring) ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz.
Für den täglichen Einkauf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Neben Edeka, Aldi, REWE und Mix Markt befinden sich mit dem Kaufpark Eiche sowie dem Einkaufszentrum Eastgate zwei große Einkaufszentren in kurzer Fahrdistanz. Hier finden sich neben einem vielfältigen Einzelhandelsangebot auch zahlreiche gastronomische Einrichtungen und Dienstleister.
Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen. Der nahegelegene Bürgerpark Marzahn lädt mit weitläufigen Grünflächen, Spielplätzen und Spazierwegen zur Erholung ein. Weitere attraktive Ausflugsziele wie die historische Bockwindmühle Marzahn, das Freizeitforum Marzahn, Gärten der Welt oder der Ahrensfelder Berg mit seinem beeindruckenden Ausblick bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Naherholung. Zahlreiche Sportvereine sowie Rad- und Wanderwege ergänzen das Angebot.
Familien profitieren besonders von der hervorragenden Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Spielplätze, Grünanlagen und ein sicheres Wohnumfeld machen die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern.
Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung, eine ausgezeichnete Nahversorgung, vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – eine ideale Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität.

Objektnummer: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

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: 26306032 - 12679 Berlin Marzahn

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