

Berlin / Wartenberg

Sanierungsobjekt mit Potenzial: Bungalow auf großzügigem Grundstück in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25306035



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 1.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 713 m²

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306035
Surface habitable	ca. 80 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	1.5
Chambres à coucher	0.5
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	378.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



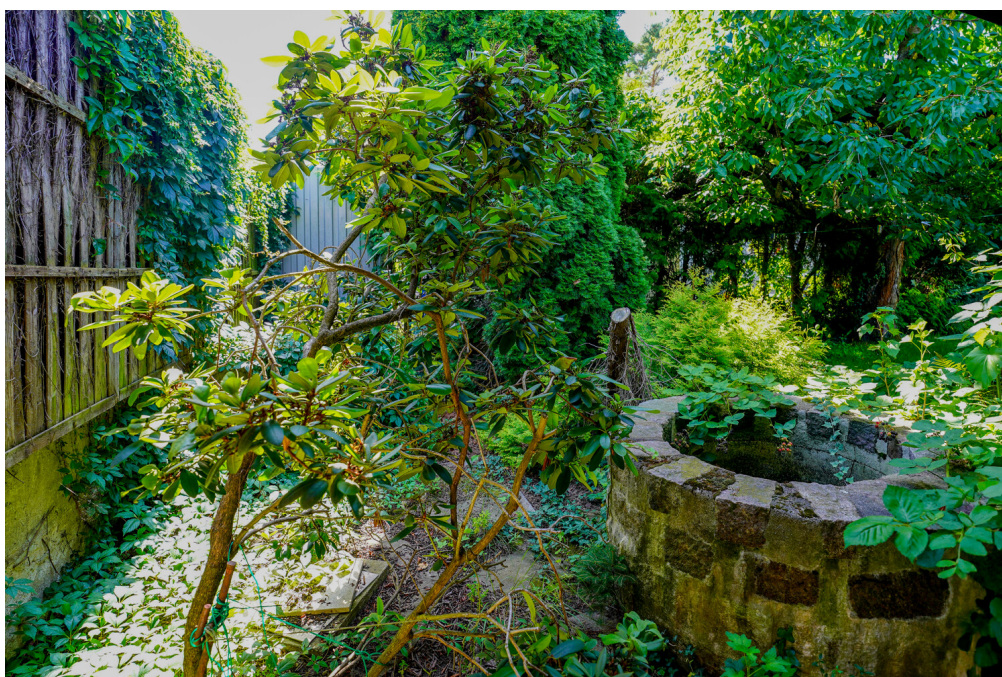
CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Une première impression

Zum Verkauf steht ein 1977 erbauter Bungalow in massiver Bauweise, eingebettet in eine ruhige Wohngegend. Das Grundstück umfasst großzügige 713 m² und bietet sowohl ein Haupthaus als auch ein separates Gartenhaus.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großer Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Empfang. Von hier aus führen zwei Türen: eine direkt ins Haus, die andere nach draußen, was den Zugang zur Garage besonders bequem gestaltet.

Der Flur fungiert als zentraler Verbindungsknoten des Hauses. Das Wohnzimmer ist mit dem Essbereich verbunden und bildet einen großzügigen, hellen und offenen Wohnbereich, der viel Raum für Alltag und Zusammenkünfte bietet. Direkt angrenzend befindet sich ein kleines Schlafzimmer, ideal für Gäste oder als Arbeitszimmer nutzbar.

Die Küche ist geräumig und mit einer Einbauküche ausgestattet, perfekt für Familienküchen oder Hobbyköche. Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine Badewanne. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Hier befinden sich ein Heizungsraum sowie ein Kellerraum, der vielseitig nutzbar ist.

Das Grundstück umfasst 713 m², die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber bieten. Hinter der Garage lädt eine kleine Terrasse zum Verweilen ein. Der Garten erstreckt sich hinter dem Haus als große, offene Fläche – ideal für individuelle Gestaltungsideen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Gartenhaus, ausgestattet mit einem Zimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche. Das Gartenhaus bietet Potenzial zur Sanierung oder könnte bei Bedarf abgerissen werden, um den Platz anderweitig zu nutzen.

Dieses Anwesen eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ruhiges Wohnen in einem etablierten Wohnumfeld legen und gleichzeitig Gestaltungsspielraum sowohl im Haus als auch im Außenbereich suchen. Das Haus bietet solide Bausubstanz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Grundstück, das Freiraum für individuelle Ideen lässt.

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Détails des commodités

- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Zweifachverglasung
- Fenster von 1994
- Teilunterkellert
- Ölheizung mit 6 Tanks
- Ziegeldach
- Garage
- Gartenhaus mit Badezimmer, Küche und Aufenthaltsraum

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Tout sur l'emplacement

Eingebettet in die grüne und familienfreundliche Umgebung von Berlin-Wartenberg vereint diese Lage ländliche Ruhe mit der Nähe zur Großstadt. Der Stadtteil ist bekannt für seine großzügigen Grünflächen, gepflegten Wohnanlagen und das harmonische Miteinander der Nachbarschaft. Hier findet man noch ein Stück Berliner Gelassenheit – fern vom Trubel, aber nah genug, um schnell mitten im Geschehen zu sein.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem vor Ort decken: Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und kleine Fachgeschäfte liegen nur wenige Minuten entfernt. Wer Lust auf Abwechslung hat, findet in den umliegenden Stadtteilen ein breites gastronomisches Angebot – von gutbürgerlicher Küche bis zu internationalen Spezialitäten.

Für Erholung sorgt die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grün- und Parkanlagen. Spazier- und Radwege führen bis in das Landschaftsschutzgebiet Barnimer Feldmark – ein Paradies für Naturfreunde, Jogger und Familienausflüge. Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen Sportvereinen, Fitnessstudios und Freizeitflächen.

Familien schätzen besonders die gute Bildungsinfrastruktur: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Umgebung. Auch kulturelle Einrichtungen, Musikschulen und Bibliotheken sind im Stadtbezirk und den angrenzenden Ortsteilen leicht erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit Bus- und S-Bahn-Linien gelangt man zügig ins Berliner Stadtzentrum oder zu wichtigen Knotenpunkten wie Lichtenberg und Alexanderplatz. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet – ideal für Pendler und Vielfahrer.

Berlin-Wartenberg bietet damit die perfekte Kombination aus Natur, guter Infrastruktur und stadtnaher Lage – ein Wohnstandort, der Lebensqualität auf allen Ebenen verspricht.

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 378.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com