Berlin / Wartenberg

Familiendomizil in Wartenberg mit Wintergarten und großzügiger Wohnfläche

Número da propriedade: 24306020

PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • **ÁREA:** ca. 188,89 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 533 m²

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	24306020
Área	ca. 188,89 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	599.000 EUR
Comissão para arrendatários	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2011
Área útil	ca. 85 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.07.2034

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	88.86 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

O imóvel

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Plantas dos pisos

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

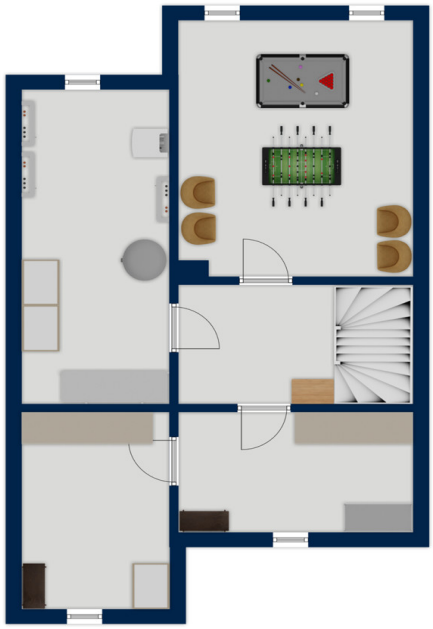
VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Uma primeira impressão

Ein Traum vieler Familien wird hier wahr: Ein Reiheneckhaus mit großzügiger Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eingebettet in einer familiären Siedlung und dennoch mitten in der Großstadt. Dieses charmante Reiheneckhaus bietet auf ca. 188,89 m² Wohnfläche insgesamt 7 Zimmer, die Ihnen grandiose Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Beim Betreten des Grundstücks werden Sie sofort die angenehme Atmosphäre spüren. Auf der linken Seite befindet sich eine private, durch eine Hecke geschützte Terrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien. Rechts sehen Sie die Zufahrt zur Garage, vor der theoretisch auch ein weiterer Pkw Platz findet. Erdgeschoss – Komfort und Flexibilität Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen, gefliesten Flur, der den Zugang zu allen Räumlichkeiten der Immobilie bietet. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem tageslichtdurchfluteten Gäste-WC und drei vielseitig nutzbaren Zimmern. Ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Gästezimmer und/oder Arbeitszimmer – hier haben Sie die freie Wahl. Zwei Zimmer sind in südwestlicher Richtung ausgerichtet und mit Blick in den Garten. Das größte Zimmer ist mit einer breiten Fensterfront ausgestattet, somit ist für ausreichend Tageslicht gesorgt. Das zweite Zimmer verfügt über einen eigenen Terrassenzugang. Genießen Sie die sonnigen Stunden auf dieser Terrasse; sollte die Sonne einmal zu stark scheinen, bietet die nordseitige Terrasse am Eingang einen idealen Ausweichort. Das gepflegte 533 m² große Grundstück ist ein wahres Paradies, sowohl für Erholungssuchende als auch für Gartenliebhaber. Eine praktische Bewässerungsanlage erleichtert die Pflege. Obergeschoss – Das Herzstück des Hauses Über eine Holztreppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss, das Herzstück des Hauses. Hier spielt sich das Familienleben ab. Die Küche, deren Gestaltung ganz Ihren Vorstellungen überlassen ist, hat einen direkten Durchgang zum angrenzenden Esszimmer. Das geräumige und helle Wohnzimmer, ausgerichtet nach Süden, verfügt über einen Zugang zum Balkon – perfekt für gesellige Abende und entspannte Stunden. Ein absolutes Highlight ist der verglaste Wintergarten. Mit direktem Zugang über eine Wendeltreppe zur Garage, lädt dieser Raum auf 27 m² zum Verweilen und gemeinsamen Zeitverbringen ein. Von hier aus haben Sie einen fantastischen Weitblick über den angrenzenden Sportplatz und den abendlichen Sonnenuntergang. Ein gefliestes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne rundet diese Etage ab. Dachgeschoss – Rückzugsorte und Komfort Im Dachgeschoss finden Sie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignen. Ein zusätzliches WC sorgt für weiteren Komfort. Kellergeschoss – Extra Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten Im Kellergeschoss ist der Hauswirtschaftsraum und drei weitere Kellerräume. Ob hier Ihre Sachen lagern oder Sie sich Hobbyräume einrichten, ist Ihnen frei überlassen. Parksituation Die Garage bietet ausreichend Platz für

ein Pkw, Fahrräder und Gartenutensilien. Zur Immobilie gehören noch 4 weitere Pkw-Stellplätze, die an der Straßenfront liegen. Nutzungsmöglichkeit Die Immobilie bietet eine bemerkenswerte Flexibilität in der Nutzung, die sie zu einer idealen Wahl für verschiedenste Bedürfnisse macht. Die Immobilie kann entweder zu reinen Wohnzwecken genutzt werden oder als eine Mischung aus stillem Gewerbe und Wohnen. Diese Option erlaubt es, den Wohnraum mit einem kleinen Gewerbebetrieb zu kombinieren, ohne dabei den Wohnkomfort einzuschränken. Dies ist besonders attraktiv für Freiberufler, Kreative und Kleinunternehmer. Zusammenfassend bietet dieses Reiheneckhaus viel Platz für Sie und Ihre Familie, sowohl innen als auch außen. Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom perfekten Zuhause in der Stadt.

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Detalhes do equipamento

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- gefliestes Tageslicht Gäste-WC
- Laminatböden in den meisten Zimmern
- 2 Kinderzimmer mit Vinylböden
- Gauben im Dachgeschoss
- zwei Terrassen, einmal in Süd- und Nordrichtung
- Balkon im 1. Obergeschoss
- großflächiger Wintergarten
- Garage mit Zugang zum Wintergarten über Wendetreppe
- elektrische und manuelle Rollläden
- Dreifachverglasung
- 4 Stellplätze zur freien Verfügung
- Gasheizung
- Heizkörper
- WEG Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum
- Hausgeld 50€/monatlich
- weiße Wanne
- Nutzungsoption: stilles Gewerbe

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Tudo sobre a localização

Willkommen in einer idyllischen Wohnsiedlung in Wartenberg, Berlin. Dieses attraktive Reiheneckhaus befindet sich inmitten einer familiären und naturverbundenen Siedlung, die durch ihre ruhige und gut angebundene Lage ideal für Familien und all jene ist, die das Wohnen im Grünen schätzen. Die Siedlung zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre aus, die weit entfernt vom hektischen Stadtleben liegt, jedoch alle Annehmlichkeiten des urbanen Wohnens bietet. In direkter Nachbarschaft finden Sie den Landschaftspark Wartenberg Feldmark, ein weitläufiges Naturparadies, das zu Spaziergängen und Erkundungen einlädt. Hier können Sie die frische Luft genießen, auf gut ausgebauten Wanderwegen die Umgebung erkunden oder einfach die Ruhe der Natur auf sich wirken lassen. Zusätzlich bietet die Siedlung verschiedene Spielplätze, die besonders für Familien mit Kindern ein große Bereicherung sind. Für sportliche Aktivitäten steht in unmittelbarer Nähe ein Sportplatz zur Verfügung, der nicht nur Sportbegeisterte anzieht, sondern auch einen idealen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche darstellt. Die weitläufigen Grünflächen der Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, ob Joggen, Radfahren oder ein Picknick mit der Familie. Wartenberg überzeugt zudem durch seine hervorragende Infrastruktur mit optimalen Verkehrsanbindungen. Mehrere Bus- und S-Bahnlinien bringen Sie schnell ins Zentrum Berlins. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Genießen Sie die Vorzüge eines familienfreundlichen Umfelds und die hohe Lebensqualität dieser Siedlung. Ob beim Spaziergang durch die grünen Straßen, beim Entdecken der Natur im Landschaftspark Wartenberg Feldmark, beim Spielen auf den nahegelegenen Spielplätzen oder beim gemütlichen Beisammensein in Ihrem eigenen Garten – hier finden Sie Ihr neues Zuhause, das Geborgenheit und Lebensfreude vereint.

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24306020 - 13059 Berlin / Wartenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66 Berlim - Marzahn-Hellersdorf
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com