Berlin

Charmante Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger

Objektnummer: 25306022

KAUFPREIS: 179.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 47 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

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

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	25306022
Wohnfläche	ca. 47 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.12.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	83.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Die Immobilie

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

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: 25306022 - 12619 Berlin

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1982, gelegen in einer ruhigen Wohnstraße. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 47 m² überzeugt sie durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die sich ideal für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger eignet. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlich geschnittener Flur mit kleinem Abstellraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier aus sind sämtliche Räume direkt zugänglich, was die Wohnung besonders alltagstauglich und gut strukturiert macht. Das helle Wohnzimmer bietet viel Tageslicht und ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke, einen Essbereich sowie individuelle Einrichtungsideen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der als erweiterter Wohnraum im Freien genutzt werden kann und einen angenehmen weiten Blick ins ruhige Wohnumfeld eröffnet. Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und lässt sich problemlos mit einem Doppelbett und einem großen Kleiderschrank möblieren. Dank des ruhigen Zuschnitts bietet es beste Voraussetzungen für erholsamen Schlaf. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer klassischen Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Die neutrale Gestaltung ermöglicht zudem eine individuelle Anpassung nach eigenen Vorstellungen. Ein eigener Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung und bietet weitere Lagerfläche. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus gepflegtem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und ruhiger Lage mit urbaner Nähe.

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Ausstattung und Details

- Wohnzimmer ca.16,70 m²
- Flur ca. 4,73 m²
- Schlafzimmer ca. 12,48 m²
- Bad mit Badewanne ca. 3,32 m²
- Abstellraum
-Balkon ca. 3,60 m²
- Kellerraum

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Alles zum Standort

Geografie: Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnstraße im Berliner Stadtteil Hellersdorf, eingebettet zwischen den angrenzenden Ortsteilen Mahlsdorf und Biesdorf. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Siedlungsstrukturen mit hohem Wohnkomfort und viel Natur und gehört zu den begehrten Wohnlagen im Berliner Osten. Lage / Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: S- und U-Bahnstationen im Tarifbereich AB sind in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar. Von dort aus verkehren die Bahnen im 5- bis 10-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und nach Strausberg. Mit dem Auto ist das Berliner Zentrum in ca. 25 Minuten erreichbar, die A10 (Berliner Ring) in etwa 15 Minuten optimal für Berufspendler und Ausflüge ins Umland. Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Gymnasien – alle bequem zu Fuß oder per Bus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls fußläufig vorhanden. Größere Einkaufszentren lassen sich schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichen. Freizeit / Natur / Sport: Hellersdorf bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen: Die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle-Wanderweg sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Richtung Osten laden die Wälder Brandenburgs zu Ausflügen in die Natur ein. Auch das Wassergebiet rund um Köpenick ist nur etwa 15 Autominuten entfernt und bietet attraktive Möglichkeiten zur Naherholung. Das Freizeitangebot ist abwechslungsreich von entspannten Radtouren über Kinobesuche und Kulturveranstaltungen bis hin zu sportlichen Aktivitäten wie dem Klettern im größten Indoor-Kletterpark Europas. Kulturelle Highlights wie das Schloss Biesdorf mit seinem sommerlichen Veranstaltungsprogramm oder die Gärten der Welt mit eindrucksvoller Parklandschaft und wechselnden Events befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Wirtschaft: Zu den größten Arbeitgebern in der Region zählen die Unfallklinik Berlin, die BMW-Niederlassung in Marzahn sowie der MEON-Gewerbepark mit derzeit rund 190 ansässigen Unternehmen ein attraktives Umfeld für Berufstätige verschiedenster Branchen.

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 83.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

Objektnummer: 25306022 - 12619 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com