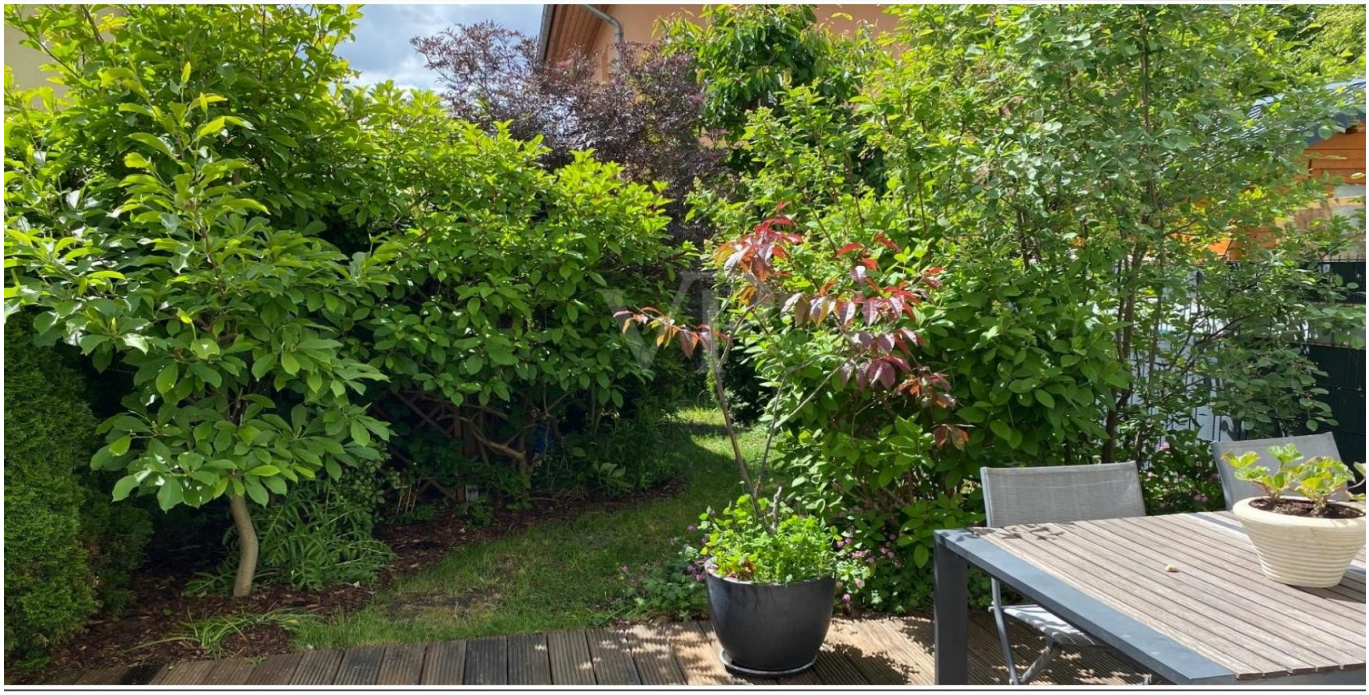
Berlin

Viel Platz für die gesamte Familie - ruhiges Wohngebiet, Garten und Dachterrasse in Südausrichtung

??????? ????????: 25306002



???? ??????: 515.000 EUR • ?????????: ca. 142 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 149 m²

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ??? ?????

??????? ????????	25306002
?????????	ca. 142 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2011
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	515.000 EUR
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.01.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	43.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2011

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

?? ???????

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein modernes und zeitlos gestaltetes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2011, das auf einem ca. 149 m² großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 142 m² und einer durchdachten Raumaufteilung erstreckt sich die Immobilie über drei Etagen und bietet ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse und ist nach Süden ausgerichtet, wodurch die Innenräume gut belichtet sind. Bereits im Eingangsbereich wird die wertige Ausstattung des Hauses deutlich. Praktisch Einbauschränke und eine Garderobe sorgen für Stauraum im Eingangsbereich. Eine Glastür trennt den Eingangsbereich zum großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine moderne Gestaltung und die direkt angrenzende, moderne Einbauküche überzeugt. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus schafft dabei ein angenehmes Wohnklima. Im Erdgeschoss gibt es zudem eine funktional genutzte Fläche unter der Treppe, die geschickt mit einer Tür separiert wurde.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das zwei Schlafzimmer, eine praktische Abstellkammer/Ankleide sowie ein wertiges Badezimmer umfasst. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche und einen Doppelwaschtisch, was den Komfort deutlich erhöht. Alle Zimmer sind gut proportioniert und bieten sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer an.

Ein weiteres Highlight des Hauses erwartet Sie im Dachgeschoss. Hier befindet sich eine großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung, die ideal ist für schöne Stunden im Freien.

Der vollständig angelegte Garten umfasst ein praktisches Gartenhaus und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Schutz und Komfort sorgen.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet. Hier haben Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe, während die Lage in der Sackgasse für ein entspanntes Wohnumfeld sorgt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von dieser gepflegten Immobilie selbst zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um mehr über die Immobilie und ihre zahlreichen Vorzüge zu erfahren!

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie liegt im Bezirk Berlin-Lichtenberg. Diese Gegend zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus, die den charmanten Charakter des Stadtteils prägen. Umgeben von verschiedenen Grünflächen und Parks bietet die Umgebung nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die verkehrliche Anbindung der Immobilie ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Haltestellen für Busse und Straßenbahnen, die eine zügige Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrsnetzes gewährleisten. Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Bahnhöfe. Diese hervorragenden Verkehrsverbindungen sind ideal für Berufspendler, Studenten und alle, die regelmäßig in die Innenstadt reisen müssen.

Darüber hinaus ist die Immobilie gut an das Straßennetz angebunden. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn A100, die eine schnelle Anbindung an verschiedene Stadtteile sowie zu den Autobahnen in das Umland ermöglicht. Dies erleichtert nicht nur tägliche Pendelfahrten, sondern auch Ausflüge ins Berliner Umland und darüber hinaus.

Für diejenigen, die das Rad als Fortbewegungsmittel bevorzugen, ist der Stadtteil relativ fahrradfreundlich gestaltet. Es gibt gut ausgebaute Radwege und angenehme Fußwege, die zu einer einfachen Erreichbarkeit von Geschäften, Cafés und Dienstleistungen in der Umgebung beitragen. Dies fördert nicht nur die Mobilität, sondern auch ein aktives Leben im Stadtteil.

Insgesamt bietet die Lage eine praktische Verkehrsanbindung, die den Bewohnern sowohl berufliche Mobilität als auch die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung in der Stadt bietet. Die Kombination aus guter Anbindung, einer angenehmen Wohnatmosphäre und der Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten macht diese Adresse besonders attraktiv.

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 43.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ????????: 25306002 - 13057 Berlin

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Thomas Jaschinski

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com