

Berlin / Wartenberg

## 2-Zimmerwohnung, 1 Etage in Wartenberg, mit eingetragendem Wohnrecht

Número da propriedade: 25306018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 51 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25306018 - 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: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25306018	Preço de compra	159.000 EUR
Área	ca. 51 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área arrendáve	ca. 51 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1987		

Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	60.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.10.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1987

Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## O imóvel



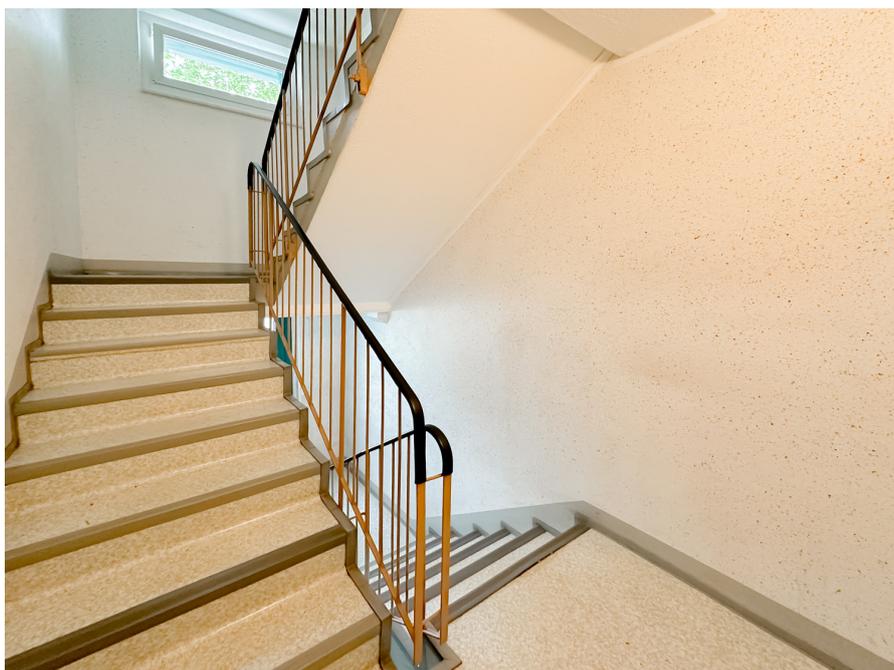
Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Plantas dos pisos



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: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Uma primeira impressão

Eigentumswohnung mit Wohnrecht in Berlin-Wartenberg!

Diese gemütliche 2-Zimmer Wohnung liegt im ersten Stock eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 12 Parteien. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für gemütliche Stunden. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und kann ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden, ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

Das Badezimmer mit Dusche sorgt für tägliche Erfrischung, während die Küche funktional eingerichtet ist und genug Platz für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte bietet.

Ein weiteres Plus ist das Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung hat Wohnrecht ohne Mietzahlung auf Lebenszeit, für die 88 jährige Mieterin.

Kosten (Hausgeld, Rücklagen, Grundsteuer) werden von der Bewohnerin getragen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser charmanten Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Berlin-Wartenberg.

Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Detalhes do equipamento

### Wohnrecht:

Gemäß § 1093 BGB ist ein dinglich gesichertes, lebenslanges Wohnrecht zugunsten der derzeitigen Bewohnerin im Grundbuch eingetragen. Das Wohnrecht ist nicht übertragbar und nicht ablösbar. Eine Kündigung durch den Erwerber ist nicht möglich.

### Nutzung:

Die Wohnung kann vom Erwerber nicht selbst genutzt oder vermietet werden, solange das Wohnrecht besteht. Das Wohnrecht umfasst das alleinige Nutzungsrecht an der Wohnung.

### Kapitalanlage:

Aufgrund des Wohnrechts erfolgt der Verkauf zu einem entsprechend reduzierten Kaufpreis, der die eingeschränkte Verfügbarkeit berücksichtigt. Es bestehen keine laufenden Mietzahlungen durch die wohnberechtigte Person.

Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Tudo sobre a localização

Die Straße befindet sich im Stadtteil Wartenberg im Nordosten von Berlin. Wartenberg ist ein ruhigerer Bezirk mit einem Mix aus Wohn- und Gewerbegebieten. Hier sind einige Details zur Lagebeschreibung und Infrastruktur in diesem Bereich:

### Verkehrsanbindung:

Wartenberg ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Buslinien, die durch den Bezirk verlaufen, und die S-Bahn-Linie S75 verbindet Wartenberg mit dem Stadtzentrum von Berlin.

### Einkaufsmöglichkeiten:

In der Nähe gibt es einige lokale Geschäfte die fußläufig zu erreichen sind, die den täglichen Bedarf decken. Für größere Einkäufe könnten Bewohner zum Beispiel zum Einkaufszentrum "Hellersdorf Arcaden" fahren, das in der Nähe liegt.

### Freizeitmöglichkeiten:

Wartenberg ist von Grünflächen und Parks umgeben, die sich für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten eignen. Es gibt möglicherweise auch einige lokale Restaurants, Cafés oder Bars für Unterhaltung und Geselligkeit.

### Bildungseinrichtungen:

Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, die die Bildungsbedürfnisse der Bewohner abdecken.

### Gesundheitsversorgung:

In der Umgebung befinden sich Arztpraxen, Apotheken und ein Krankenhaus oder medizinische Einrichtungen für die Gesundheitsversorgung.

Número da propriedade: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25306018 - 13059 Berlin / Wartenberg

## Pessoa de contacto

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

Thomas Jaschinski

---

Hönowe Straße 66, 12623 Berlin  
Tel.: +49 30 89 62 90 90  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)