Berlin / Wartenberg

Sanierungsobjekt mit Potenzial: Bungalow auf großzügigem Grundstück in ruhiger Lage

??????? ????????: 25306035

???? ??????: 399.000 EUR • ?????????: ca. 80 m² • ???????: 1.5 • ?????? ???: 713 m²

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25306035
?????????	ca. 80 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	1.5
????????? ??? ????????	0.5
????????	1
???? ??????????	1977
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	399.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.03.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	378.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

?? ???????

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

??????

VON POLL
IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

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.

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

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

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

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.

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

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 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.

??????? ????????: 25306035 - 13059 Berlin / Wartenberg

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

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

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