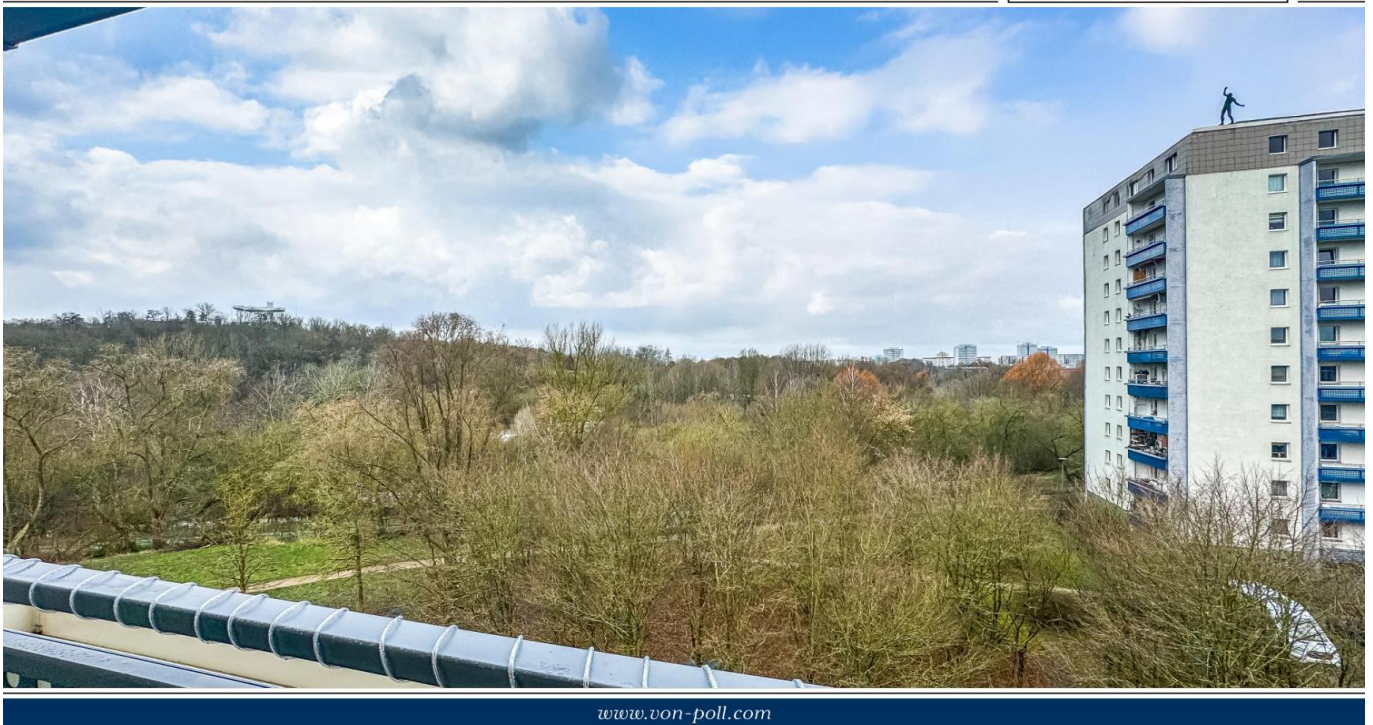


Berlin

# 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Objektnummer: 25306001



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

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

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25306001	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91,49 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1985	Modernisierung / Sanierung	2022
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Die Immobilie

 VON POLL  
IMMOBILIEN



Verkauf | Finanzierung | Bewertung  
- Wir machen alles für Sie möglich  
VON POLL Immobilien Marzahn-Hellersdorf

030/89 62 90 90 | marzahn-hellersdorf@von-poll.com  
Shop Berlin - Marzahn-Hellersdorf | Hönower Straße 66 | 12623 Berlin



Objektnummer: 25306001 - 12629 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: 25306001 - 12629 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Eigentumswohnung liegt in der vierten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzbedarf. Der großzügige Schnitt und die hochwertige Ausstattung schaffen eine einladende Atmosphäre, die Sie begeistern wird. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Über das helle, freundliche Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, wo ein geräumiger Eingangsbereich Sie willkommen heißt. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und andere Aufbewahrungsmöglichkeiten. Der zentrale Flur, der mit Fliesen ausgestattet ist, verbindet alle Räume miteinander. Der Wohnbereich ist nach Westen ausgerichtet und beeindruckt durch viel Tageslicht. Dank der großzügigen Fläche können Sie hier sowohl eine gemütliche Sofaecke als auch einen Essbereich einrichten. Der angeschlossene Balkon lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Für Schattenliebhaber ist die Markise ein praktisches Extra. Die zeitgemäße Einbauküche bietet nicht nur genügend Arbeitsfläche und Stauraum, sondern auch Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Hier bereitet das gemeinsame Kochen und Zusammensein Freude. Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel. Die Dimensionen erlauben sogar den Einbau eines begehbaren Kleiderschranks – ein Traum für alle, die Ordnung und Stil lieben. Der Vinylfußboden wurde erst kürzlich erneuert und verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre. Das zweite Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästebereich. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit macht es zu einem wertvollen Pluspunkt der Wohnung. Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 teilsaniert und überzeugt mit zeitgenössischem Design. Eine bodentiefe Dusche ersetzt die alte Badewanne und sorgt für Komfort. Moderne Fliesen und ein großer Waschtisch mit Einbauschränken runden das stilvolle Ambiente ab. Die Wohnung bietet zahlreiche Extras, die das Leben angenehmer machen: Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Schutz – sowohl in der Nacht als auch an heißen Sommertagen. Dank des Kameraspions an der Wohnzimmertür können Sie jederzeit sehen, wer vor Ihrer Tür steht. Ein eigenes Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Zudem steht Ihnen ebenfalls ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und ein Gemeinschaftskeller zur Verfügung. Die Wohnung ist mit hochwertigen Echtholzmöbeln ausgestattet, die auf Wunsch des künftigen Eigentümers übernommen werden können. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Lage, die dennoch gut angebunden ist. In der Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeitmöglichkeiten. Der Kienbergpark lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung ein. Diese Eigentumswohnung vereint Komfort, modernes Wohnen und eine ausgezeichnete Lage. Hier finden Sie nicht nur einen Rückzugsort,

sondern ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter. Zögern Sie nicht, dieses Schmuckstück zu besichtigen – überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche
- bodentiefe Dusche
- zweifachverglaste Fenster
- elektrische Außenrollos
- Balkon in Westausrichtung
- manuelle Markise
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftskeller
- sehr gepflegtes Treppenhaus
- Möbel können auf Wunsch übernommen werden

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung Hellersdorf, im Osten Berlins, grenzt an Marzahn, Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf sowie an die Brandenburger Gemeinden Hönow und Eiche Süd. Der Stadtteil ist durch Straßenbahn- und Buslinien (u. a. M6, 195, X54) sowie die S-Bahnlinien S5 und S7 und die U5 hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Hauptverkehrsadern wie die Landsberger Allee und die Märkische Allee ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Berliner Zentrum. Wirtschaft Marzahn-Hellersdorf ist ein wirtschaftsstarker Standort mit rund 7.300 Unternehmen aus Bereichen wie Industrie, Gesundheitswirtschaft, Bildung und Handel. Das gute Netzwerk fördert den Austausch zwischen den ansässigen Firmen. Sehenswürdigkeiten Hellersdorf bietet kulturelle und natürliche Highlights: die historischen Angerdörfer, die Marzahner Bockwindmühle, die Gärten der Welt mit einer Seilbahn sowie Naherholungsgebiete wie das Wuhletal und die Ahrensfelder Berge. Für Shoppingliebhaber lädt das Eastgate, eines der größten Einkaufszentren Berlins, zum Bummeln ein.

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 64.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.

Objektnummer: 25306001 - 12629 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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