

Berlin-Lichtenberg

Familienidylle im Herzen von Lichtenberg

CODE DU BIEN: 24068005

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m²

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24068005
Surface habitable	ca. 116 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2006
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 104 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	85.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

La propriété



Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,8**
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Une première impression

Das in einer ruhigen Nebenstraße mit freistehenden Einfamilienhäusern gelegene Einfamilienhaus wurde 2006 in Massivbauweise errichtet und besticht durch sein Siedlungsbild. Auf einem gut geschnitten Grundstück von 400 m² verteilen sich auf drei Ebenen ca. 115 m² Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer, ein Gäste-WC, ein Masterbad, sowie wie ca. 80 m² Nutzfläche. Sie bietet Platz für eine Familie mit bis zu zwei Kindern. Die Immobilie befindet sich in einer U-förmig geschnitten Einfamilienhaussiedlung im Herzen von Lichtenberg. Bequem wird die Immobilie über den gepflasterten Zugang betreten. Eine geräumige Diele bietet ausreichend Platz für eine große Garderobe sowie einen Schuhschrank und ermöglicht den Zugang zum Flur, aus welchem alle Räume erreichbar sind. Links befindet sich das moderne Gäste-WC, gefolgt von der geräumigen Küche. Ausgestattet mit einer zeitlosen Einbauküche inklusiver aller notwendigen Geräte kommt hier jedes Kochherz auf seine Kosten. Sie bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Abgerundet wird die Wohnebene durch das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches neben dem Zugang zur ca. 40 m² großen Terrasse auch den gemütlichen Kaminofen beherbergt, welcher zu gemütlichen Stunden mit Freunden und Familie einlädt. Die gesamte Ebene ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Für eine behagliche Wärme sorgt neben dem Kaminofen die Fußbodenheizung und das Gefühl von Sicherheit vermitteln die abschließbaren Fenster, die Alarmanlage sowie die Rollläden an allen Fenstern. Über die Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Ein kleiner Flur ermöglicht den Zugang zu allen Räumen und auch den Zutritt in den Spitzboden ist von hier möglich. Linker Hand befindet sich das Masterbad, welches neben der bodentiefen Dusche noch mit einer eleganten Eckbadewanne ausgestattet ist. Die drei weiteren Zimmer, welche sich ideal als Schlafzimmer, aber auch Arbeitszimmer eignen, verfügen jeweils über eine Mindestgröße von ca. XX m². Bis auf das Bad haben alle Räume einen modernen Laminatboden und auch auf dieser Ebene sind alle Fenster mit praktischen Rollläden ausgestattet. Die Beheizung dieser Ebene erfolgt über die klassischen Heizkörper. Als nächste Highlight präsentiert sich das Kellergeschoss. Neben einer Deckenhöhe von ca. 2,34 m ist dieses ebenfalls beheizt. Auf einer Fläche von ca. 80 m² verteilen sich zwei Räume. Der erste Raum mit einer Größe von ca. xx m² ist komplett gefliest und kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Ob als Hobbyraum oder zur sicheren Unterbringung ihrer Habseligkeiten, hier sind der Fantasie keinerlei Grenzen gesetzt. Der zweite Raum wird aktuell als Werkstatt genutzt und ist mit Laminat versehen. Sowohl die Gasbrennwerttherme der Firma Wolf als auch die Photovoltaikanlage findet hier ihren Platz. Im Außenbereich findet sich neben der ca. 40 m² großen Hauptterrasse mit Pavillon, eine zweite Terrasse, welche sich als idealer Grillplatz anbietet. Zur bequemen und sicheren Unterbringen des Autos steht eine

Garage zur Verfügung, und auch Gartengeräte, Möbel oder Fahrräder finden im angrenzenden Schuppen ihren Platz. Die Begrünung kann praktisch mit dem Gartenwasser versorgt werden, zudem gibt es zwei Sickergruben ca. 9 m³ Fassungsvermögen. Besonders erwähnenswert ist die Alarmanlage mit Aufschaltung inklusive Kameras und Bewegungsmeldern. Das Einfamilienhaus liegt in einer überschaubaren Familiensiedlung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Restaurants, Cafés und Bars befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen im Landschaftspark Herzberge, Stadtpark Lichtenberg oder den Rummelsburger See ein. Für weiter entfernte Ziele bietet sich mit dem Auto die nahegelegene B1, und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die U5 sowie diverse S-Bahnen an. Tauchen Sie ein in das Beste aus urbaner Eleganz und naturnaher Gelassenheit. Machen Sie diesen aufstrebenden Stadtteil zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie das exklusive Flair von Berlin-Lichtenberg!

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Détails des commodités

- Alarmanlage mit Aufschaltung
- Sicherheitsglas mit Pilzköpfen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Einbauküche
- Kaminofen
- blickgeschützter Garten
- Terrassen mit Südausrichtung
- Gartenwasser
- voll unterkellert
- beheizter Keller
- Gasbrennwerttherme
- Photovoltaikanlage mit Akku und Einspeisung in das örtliche Netz
- Garage inkl. Schuppen
- Sickergruben

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Tout sur l'emplacement

Geografie: Berlin-Lichtenberg thront im nordöstlichen Teil der Hauptstadt und verzaubert durch eine geografische Vielfalt, die von idyllischen Grünflächen bis zu pulsierenden urbanen Gebieten reicht. Der Herzberge Naturpark bietet dabei eine Oase der Ruhe und Erholung. Lage und Verkehr: Die außergewöhnliche Lage von Berlin-Lichtenberg manifestiert sich nicht nur in seiner geografischen Position, sondern auch in seiner hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B1 und die zahlreichen Angebote der öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen eine bequeme Anreise. Es ist eine reibungslose Mobilität gewährleistet. Infrastruktur: Die Infrastruktur von Berlin-Lichtenberg zeichnet sich durch eine exquisite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, erstklassigen Bildungseinrichtungen, renommierten medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie kulturellen Institutionen aus. Hier verschmelzen Luxus und Lebensqualität zu einem harmonischen Ganzen. Wirtschaft: Als begehrter Wirtschaftsstandort zieht Berlin-Lichtenberg Unternehmen aus verschiedenen Branchen an. Die unmittelbare Nähe zu Forschungseinrichtungen und Innovationszentren schafft ein Umfeld, das beruflichen Erfolg und ökonomischen Aufschwung fördert. Freizeit: Das facettenreiche Freizeitangebot von Berlin-Lichtenberg verspricht kulturelle Raffinesse und gastronomische Exzellenz. Von renommierten Museen wie dem Stasi-Museum bis hin zu exquisiten Restaurants und Bars – hier wird jede Facette des anspruchsvollen Lebensstils bedient. Natur: Die grünen Refugien in und um Berlin-Lichtenberg, allen voran der malerische Rummelsburger See, bieten eine pittoreske Kulisse für erholsame Spaziergänge und einen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels.

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt 85.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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 Handelsregistrauszugs, 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die s

CODE DU BIEN: 24068005 - 10365 Berlin-Lichtenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlin - Treptow-Köpenick

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com