

## Doppelhaushälfte in Berlin

**Berlin-Marzahn direkt am Eastgate -  
exklusive Doppelhaushälfte in ruhiger  
& grüner Umgebung**



Objekt-Nr. 6796#aGWeY7

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Dave Baumert  
Telefon: 030 6519137  
Mobil: 0170 7961799

12685 Berlin  
Berlin

Baujahr	1996	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	373,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das gekonnt den perfekten Mix aus Gemütlichkeit, Luxus und Funktionalität vereint.

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 präsentiert sich in einer soliden Massivbauweise, welche mit einer effizienten Wärmedämmung sowie einer charmanten Fassade aus Holländischem Klinker kombiniert wurde. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre äußere Erscheinung, sondern auch durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungen, die den Komfort auf ein höheres Niveau heben.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):

- Großzügiges Wohnzimmer
- Moderne Küche
- Gäste-Bad mit Dusche
- Einladender Flur

1. Obergeschoss (1.OG):

- Schlafzimmer
- zwei gemütliche Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper

Dachgeschoss:

- ein weiteres Zimmer
- Hauswirtschaftsraum mit effizienter Gasheizung

Keller:

- drei Räume, Waschküche mit WC, Dusche und Waschbecken

Modernisierungen und Ausstattung:

Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert und instandgehalten, wodurch ein zeitgemäßes und ansprechendes Ambiente entstanden ist.

2012:

- Keller verpresst und abgedichtet, Nutzkeller geschaffen

2014:

- Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss
- Überarbeitung des Badezimmers im Obergeschoss
- Erneuerung der Bodenbeläge in der 1. Etage

2015:

- Erneuerung der Terrasse

2016:

- Austausch der Heizungsanlage

2017:

- Einbau einer modernen Küche mit hochwertigen Geräten von Neff und Bosch
- Installation von Rollläden in den Kinderzimmern und im Schlafzimmer im 1. OG
- Solarbetriebene Rollläden für die Dachflächenfenster
- Insektenschutz an allen Fenstern
- Maßangefertigte Plissees
- Netzwerkverkabelung in allen Zimmern (Netzwerkdozen, Netzwerkanschluss, WLAN Verteiler in jedem Zimmer)
- Renovierung des gesamten Treppenhauses (Q3 gespachtelt und Malervlies)
- Renovierung der Kinderzimmer (Q3 gespachtelt und Malervlies)
- Videoüberwachung an der Terrassentür und Eingangstür
- Errichtung eines Schuppens

2018:

- Malermäßige Überarbeitung der Dachkästen und Fenster

2021:

- Erneuerung des Spielplatzes

2022:

- Erneuerung der Regenfässer
- Einbau von zwei Innentüren (Küche/Wohnzimmer)

## **Ausstattung**

Tauchen Sie ein in die Welt des Besonderen und entdecken Sie diese exquisite Doppelhaushälfte, die mit ihren zahlreichen Highlights keine Wünsche offen lässt.

Modernisierungen 2023:

Netzwerkverkabelung in allen Zimmern: Sorgen Sie für nahtlose Internetverbindung und digitale Freiheit in jedem Winkel Ihres Zuhauses.

Renoviertes Treppenhaus: Q3 gespachtelt und mit Malervlies versehen, für ein modernes und elegantes Erscheinungsbild.

Kinderzimmer auf dem neuesten Stand: Q3 gespachtelt und mit Malervlies versehen, schaffen eine frische und wohnliche Atmosphäre für die Kleinen.

Videoüberwachung für Ihre Sicherheit: An der Terrassentür und Eingangstür installiert, für ein beruhigendes Gefühl in jeder Situation.

Behagliches Wohnen mit Kamin:

Lassen Sie sich vom wohligen Ambiente des Wohnbereichs verzaubern. Der prächtige Kamin spendet nicht nur wohlige Wärme, sondern sorgt auch für eine unvergleichliche Atmosphäre der Gemütlichkeit. An kalten Wintertagen finden Sie hier den perfekten Ort zum Entspannen und Genießen.

Ihr privates Paradies im Außenbereich:

An warmen Sommertagen lädt der private Pool zu erfrischenden Abkühlungen und entspannten Sonnenstunden ein. Vergessen Sie den Alltag und tauchen Sie ein in die Oase der Entspannung direkt vor Ihrer Haustür.

Vielfalt trifft auf Harmonie:

Die verschiedenen Bodenbeläge verleihen jedem Raum seinen individuellen Charakter und sorgen gleichzeitig für ein harmonisches Gesamtbild. Von stilvollen Fliesen über warmen Kork bis hin zu modernem Designvinyl und zeitlosem Laminat – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Ästhetik und Funktion vereint:

Die Holzfenster mit 2-fach isolierverglasten Fenstern bieten eine erstklassige Wärmedämmung und setzen gleichzeitig ästhetische Akzente. Sie lassen das Tageslicht harmonisch einfallen und schaffen eine Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen:

Die Wände sind teils mit Raufaser für eine klassische Note, teils mit Tapete und Malervlies für individuelle Akzente gestaltet. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und bringen Sie Ihre persönliche Note in Ihr neues Zuhause ein.

Edle Details:

Die Fensterbänke aus Naturstein verleihen den Räumen einen Hauch von Eleganz und setzen stilvolle Akzente. Sie bieten Platz für dekorative Elemente und unterstreichen den individuellen Charakter jedes Raumes.

Exklusive Küche:

Die hochwertige Küche überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung mit einem Gasherd und Elektroofen, sondern auch durch ihre Flexibilität. Dank der Möglichkeit zum Wechsel von Gasherd zu Elektroherd können Sie ganz nach Ihren Vorlieben kochen und genießen.

Komfort, Stil und Funktionalität:

In dieser Doppelhaushälfte vereinen sich Komfort, Stil und Funktionalität zu einem harmonischen Gesamtkonzept, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum verzaubern!

Schnell sein lohnt sich! Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Lage:

Die Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch ihre inneren Werte, sondern auch durch ihre günstige Lage. In fußläufiger Entfernung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel (M18, M8, M6, 16, S7, Bus), das Eastgate-Einkaufszentrum sowie eine Vielzahl von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Zahnärzte, Allgemeinmediziner, Grundschule, Kita, Gymnasium, Penny, Lidl, Kinderarzt, Kino, Bowling und das Le Prom.

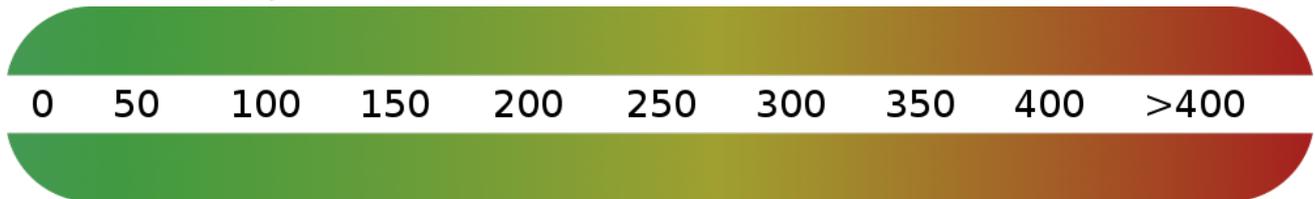
Dieses Haus bietet nicht nur ein komfortables und modernes Wohnerlebnis, sondern auch eine exzellente Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

**Courtage**

3,57%

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	104,54 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick aus der Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kaminofen



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG Teil1



Badezimmer EG Teil2



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



Schlafzimmer OG

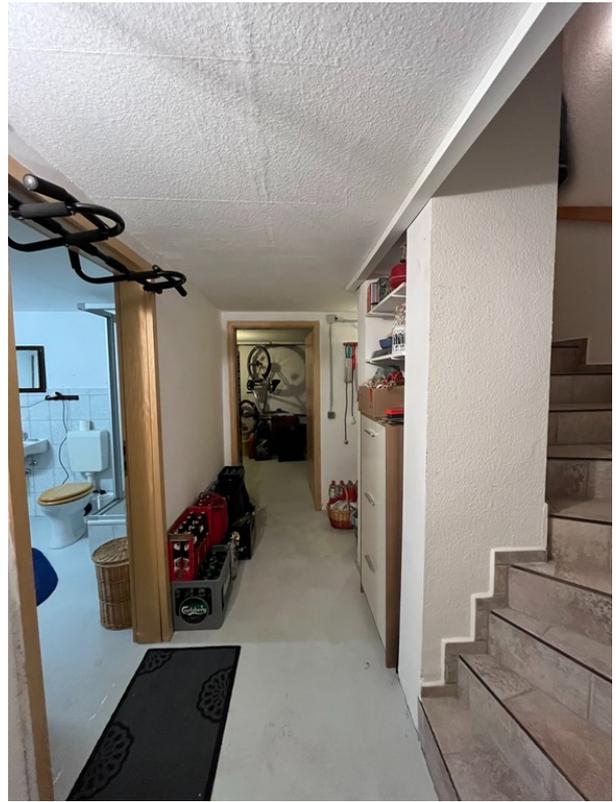


zweites Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Heizung



Flur Keller



Gartenblick aus dem OG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum Keller



Hausansicht & Stellplatz am Ha



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Klettergerüst & Pool



Weg zur Terrasse



Flur Keller

# Exposé - Galerie



Terrasse am Wohnzimmer



Gartenhaus



Badezimmer Keller

# Exposé - Galerie



Vorratsraum bzw. Hausanschlüss