

Berlin

# Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug – fußläufig zur S-Bahn Biesdorf

CODE DU BIEN: 25306027-10



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

PRIX DE LOYER: 1.256 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73,88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

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

CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306027-10
Surface habitable	ca. 73,88 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x surface libre, 60 EUR (Location)

Prix de loyer	1.256 EUR
Coûts supplémentaires	296 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	55.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

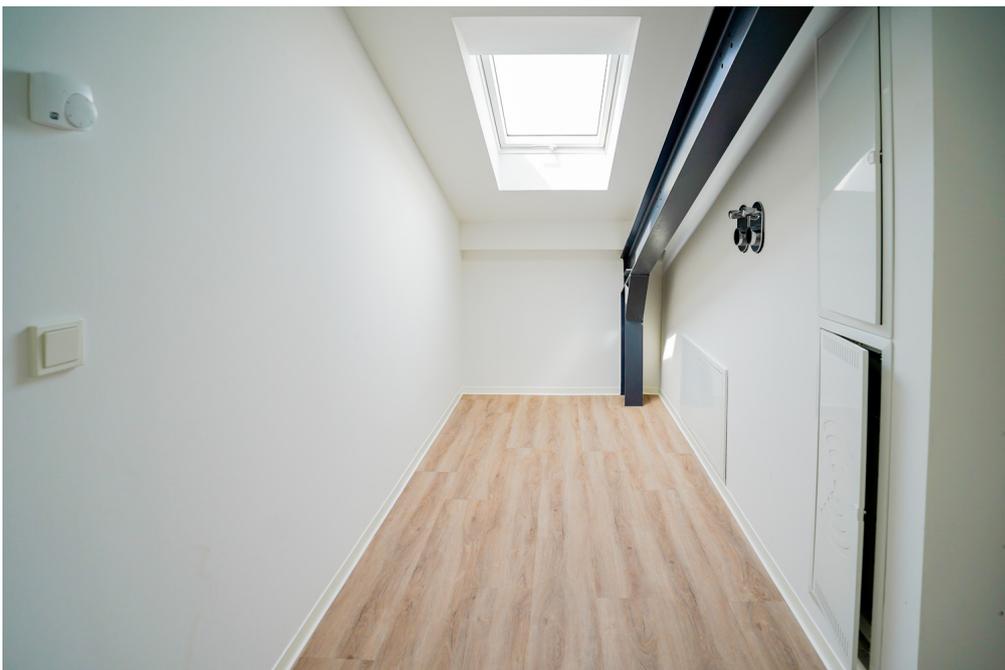
CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## Plans d'étage

Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin**

## Une première impression

Diese moderne und einzigartige Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Ausstattung und eine hervorragende Lage. Auf ca. 74 m<sup>2</sup> erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Zimmer, eine offene Wohnküche und ein Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die S-Bahn-Station Biesdorf ist fußläufig erreichbar, und dank der schnellen Anbindung an die B1 gelangen Sie sowohl in die Berliner Innenstadt als auch ins Umland in kürzester Zeit.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, von dem aus Sie alle Räumlichkeiten bequem erreichen. Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine komfortable Dusche, ein praktisches Dachfenster für Tageslicht und Belüftung, einen Handtuchheizkörper sowie einen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Kochbereich mit ca. 24 m<sup>2</sup>. Die Küche ist ohne Einbauküche gestaltet, sodass Sie Ihre ganz persönlichen Küchenträume verwirklichen können. Dank doppelflügeliger Fenster ist der Raum besonders hell und wird den ganzen Tag über mit natürlichem Licht durchflutet. Vom Wohnzimmer aus führt eine doppelflügelige Tür direkt auf den etwa 4 m<sup>2</sup> großen Balkon – perfekt für den Morgenkaffee oder einen gemütlichen Ausklang des Tages.

Das Schlafzimmer beeindruckt mit seiner Größe von ca. 18 m<sup>2</sup> und den bodentiefen Fenstern, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Hier finden Sie genügend Platz für ein komfortables Doppelbett, Schränke und weitere Möbelstücke, ohne auf Bewegungsfreiheit verzichten zu müssen.

In allen Wohnräumen sorgen hochwertige Vinylböden, Fußbodenheizung und Rollläden für modernen Wohnkomfort. Dreifach verglaste Fenster bieten optimalen Schall- und Wärmeschutz, sodass Sie zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima genießen.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen ein eigenes Abstellabteil sowie eine sichere Fahrradständer zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz kann für 60 € monatlich angemietet werden. Für Familien oder Besucher mit Kindern ist zudem ein Kinderspielplatz vorhanden.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine perfekte Anbindung legen – ein Zuhause zum Wohlfühlen in moderner Architektur.

CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Vinylböden
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- keine Einbauküche vorhanden
- Abstellabteile und Fahrradständer auf dem Grundstück vorhanden
- Pkw-Stellplatz 60€/monatlich
- Kinderspielplatz
- Tierhaltung unerwünscht
- Indexmiete

**CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin**

## Tout sur l'emplacement

Biesdorf-Nord gehört zum grünen Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf und vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur. Der S-Bahnhof Biesdorf ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und bietet mit der Linie S5 eine direkte Verbindung ins Berliner Zentrum – in knapp 25 Minuten ist man am Alexanderplatz. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in unmittelbarer Nähe, sodass eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist. Auch die Bundesstraße B1/B5 ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine ideale Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Das nahegelegene Biesdorf-Center mit Supermärkten, Drogerien und Fachgeschäften ergänzt kleinere Läden und Dienstleister in der Umgebung. Weitere große Einkaufszentren wie das Eastgate oder das Forum Köpenick sind ebenfalls schnell erreichbar.

Familien profitieren von einer sehr guten sozialen Infrastruktur: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der direkten Umgebung. Auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken stellen eine wohnortnahe medizinische Versorgung sicher.

Trotz der guten städtischen Anbindung überzeugt Biesdorf-Nord durch viel Grün. Zahlreiche Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Wuhle-Wanderweg laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Damit bietet der Ortsteil eine attraktive Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

**CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 55.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
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.

CODE DU BIEN: 25306027-10 - 12683 Berlin

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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