

Berlin

# Einzigartiges, großes & modernes Reihenmittelhaus – Neubau und Erstbezug in bester Lage von Biesdorf

**CODICE OGGETTO: 25306027**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.487 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130,87 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 40 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25306027
Superficie netta	ca. 130,87 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.10.2025
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 60 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.487 EUR
Costi aggiuntivi	523 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	55.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.08.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## La proprietà



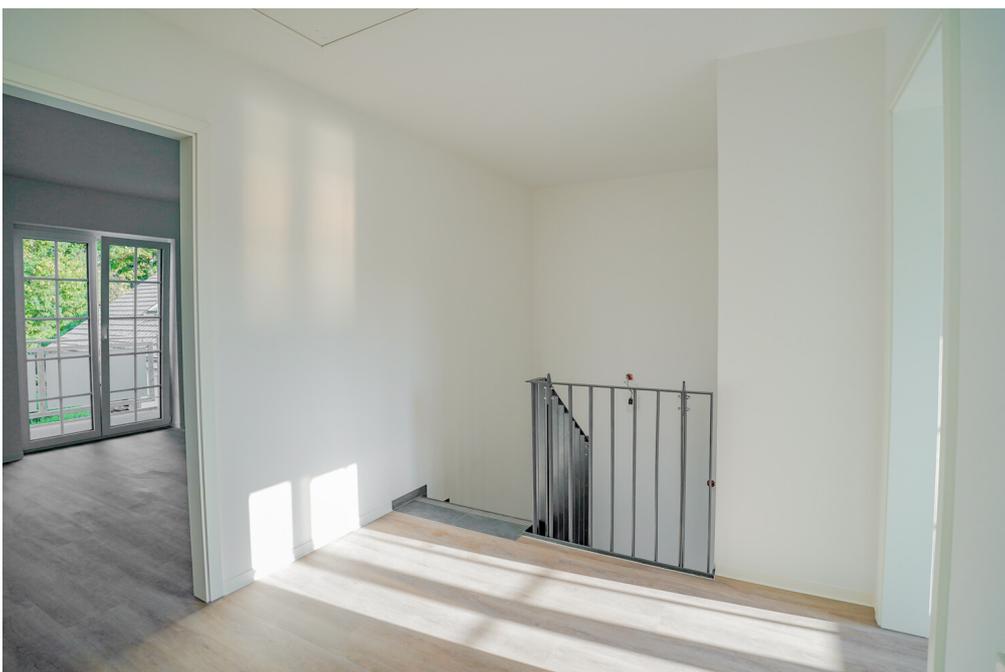
CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

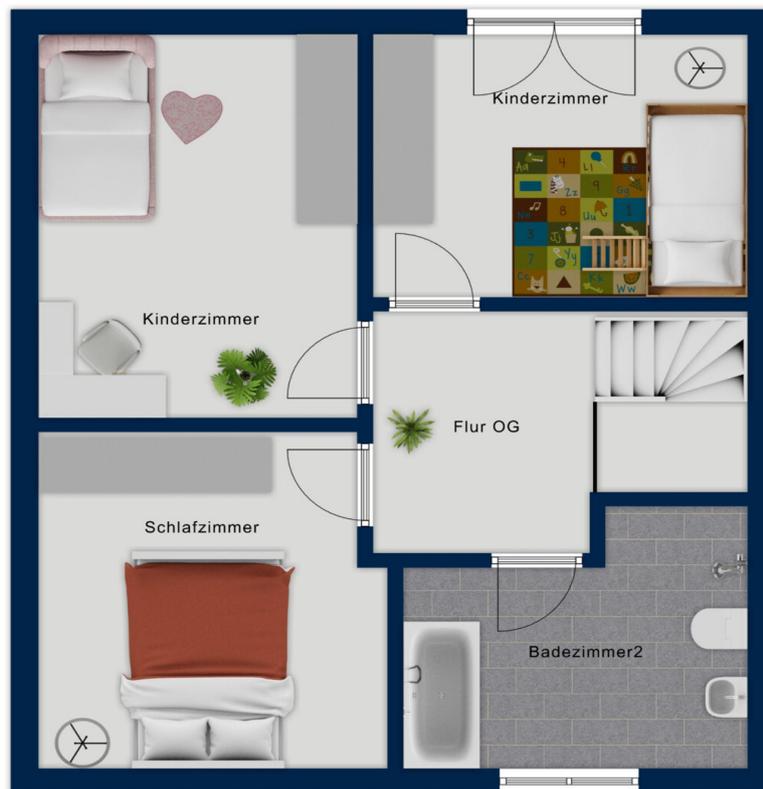
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses exklusive Reihenmittelhaus überzeugt mit ca. 131 m<sup>2</sup> hochwertiger Wohnfläche auf fünf großzügigen Zimmern – perfekt für Familien oder alle, die viel Raum zum Leben und Wohlfühlen suchen. Die S-Bahn-Station Biesdorf ist fußläufig erreichbar, und durch die ideale Anbindung an die B1 sind Sie mit dem Auto bestens vernetzt, sowohl in die Berliner Innenstadt als auch ins grüne Umland.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein weitläufiger, heller Flur, der viel Platz für Garderobe und Empfang bietet und Ihnen einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

Der offene Wohn- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Mit ca. 34 m<sup>2</sup> bietet dieser zentrale Familienbereich ausreichend Raum für gemütliche Abende, gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Die Küche wird ohne Einbauküche übergeben, sodass Sie ganz nach Ihrem Geschmack und Stil Ihre persönliche Traumküche realisieren können. Große doppelflügelige Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine einladende, freundliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über eine doppelflügelige Tür auf die ca. 9 m<sup>2</sup> große Terrasse – ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss ist das moderne Badezimmer, das mit zeitgemäßen Fliesen und einer praktischen Dusche ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt hier für angenehmes Tageslicht und für frische Luft, zudem sind ein Anschluss für die Waschmaschine und ein Handtuchheizkörper vorhanden.

Das Erdgeschoss wird außerdem durch ein helles Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> abgerundet. Unter der Treppe befindet sich eine praktische Kammer, die wertvollen Stauraum bietet und für Ordnung sorgt.

Über eine elegant geflieste Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier erwarten Sie drei großzügige, helle Schlafzimmer, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten und einrichten können. Das großzügige Badezimmer ist mit einer entspannenden Badewanne ausgestattet – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen.

Alle Zimmer sind mit hochwertigen Vinylböden ausgestattet, verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung und Rollläden für optimalen Komfort und Privatsphäre. Die dreifach verglasten Fenster sorgen für exzellenten Schall- und Wärmeschutz, sodass Sie sich in jeder Jahreszeit rundum wohlfühlen können.

Zusätzlich stehen Ihnen auf dem Grundstück ein Abstellabteil sowie eine sichere Fahrradständer zur Verfügung. Ein PKW-Stellplatz kann für 60 € monatlich angemietet werden. Für Familien mit Kindern ist ein kleiner Spielplatz vorhanden und rundet das Angebot ideal ab.

Dieses moderne Neubauhaus verbindet großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage – Ihr perfektes Zuhause für Komfort, Ruhe und Lebensqualität.

**CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25306027 - 12683 Berlin**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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