

Berlin / Biesdorf

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten für entspannte Stunden

Codice oggetto: 25306037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,51 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

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

Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25306037                             |
| Superficie netta    | ca. 71,51 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 2.5                                  |
| Camere da letto     | 1                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1950                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 485.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 187 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 434.14 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                             |



Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

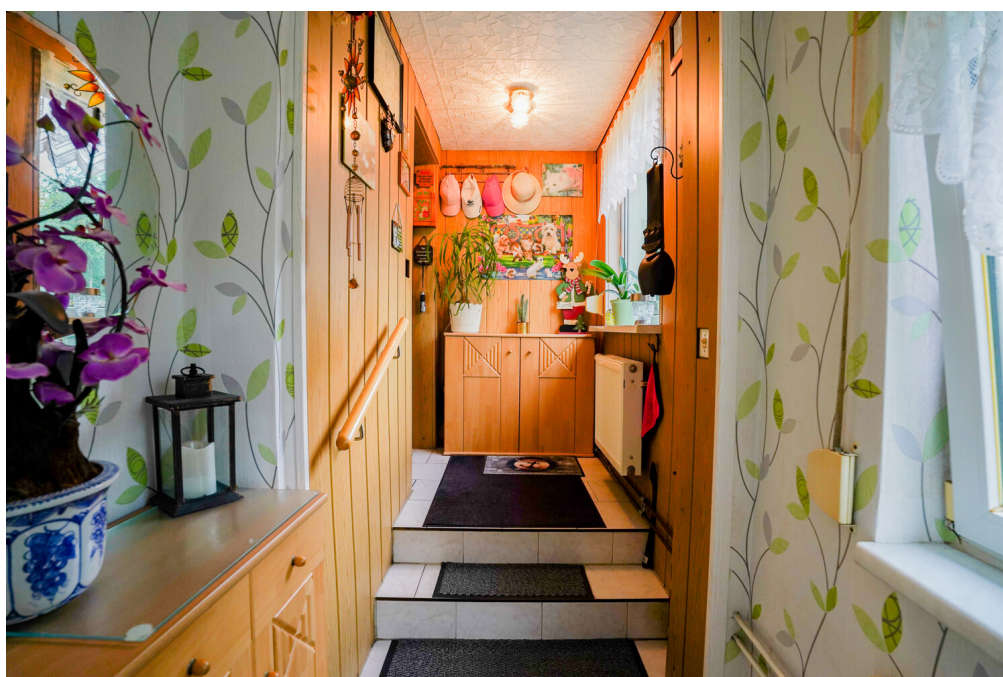
## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## 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: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem charaktervollen Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950, das auf einem großzügigen, grünen Grundstück von rund 820 m<sup>2</sup> liegt und eine Oase der Ruhe verspricht. Mit einer übersichtlichen Wohnfläche von etwa 71,51 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Zimmer, bietet diese Immobilie den idealen Rahmen für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Die Grundmauern sind von bestechender Qualität: Die Bausubstanz des Hauses ist grundsätzlich intakt und gediegen. Es bedarf jedoch einer umfassenden Renovierung und Modernisierung, um seinen ursprünglichen Glanz neu zu entfachen. Es bietet Ihnen somit die seltene Gelegenheit, ein solides Fundament nach Ihren ganz persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Einblicke ins Innere und die Raumharmonie

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner, einladender Flur, der dezent Platz für Ihre Garderobe schafft.

Die im Jahr 2015 sorgfältig sanierte Küche überzeugt durch ihren funktionalen Schnitt, den modernen Fußboden und pflegeleichte Oberflächen, die den Kochalltag erleichtern. Von der Küche aus führt Ihr Weg in den Flur, welcher die Verbindung zum hellen Wohnzimmer herstellt – dem künftigen zentralen Mittelpunkt Ihres Zuhauses. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit natürlichem Licht, zusätzlich gesichert durch praktische, rundum angebrachte Rollläden. Das Schlafzimmer schließt sich direkt an das Wohnzimmer an, was eine kurze Wegeführung und ein privates Raumgefühl schafft.

Das Badezimmer, erneuert im Jahr 1995, präsentiert sich in einem neutralen, zeitlosen Design und ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Während die gesamte Ausstattung als zweckmäßig und einfach beschrieben werden kann, bietet sie Ihnen die perfekte leere Leinwand für eine individuelle Veredelung.

Das Raumangebot wird durch ein praktisches halbes Zimmer ergänzt, das sich wunderbar als Homeoffice, Gästezimmer oder kreatives Atelier eignet.

Freiheit und Potenzial im Außenbereich

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine zuverlässige Zentralheizung.

Das Herzstück im Freien ist das weitläufige Grundstück: Die Außenfläche besticht durch ihre beachtliche Größe und verspricht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie einen traumhaften Obst- und Gemüsegarten anlegen oder einen idyllischen Rückzugsort im Grünen erschaffen möchten, hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die bereits vorhandene Garage deckt den aktuellen Bedarf. Für zusätzliche Fahrzeuge oder Lagerfläche können weitere Stellplätze oder Nebenräume auf dem großzügigen Grundstück ergänzt werden.

Die Nachbarschaft ist geprägt von ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern und verspricht ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Dieses Haus eignet sich optimal für Menschen, die den Reiz eines Sanierungsprojekts sehen, ein solides Zuhause in idyllischer Umgebung suchen und ihre ganz persönlichen Vorstellungen in die zukünftige Gestaltung einbringen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den bezaubernden Möglichkeiten und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## 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: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 434.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Partner di contatto

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

Thomas Jaschinski

---

Hönower 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)