

Berlin / Biesdorf

# Großzügiges, familienfreundliches Einfamilienhaus mit Gartenparadies, ein Zuhause, das Individualität, Raum und Lebensfreude vereint.

Objektnummer: 25306041



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

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.011 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25306041	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240,41 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	1996
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 486 m <sup>2</sup>
Baujahr	1933/1996	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage, 1 x Andere		

**Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.11.2035</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>367.50 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1933</b>

Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



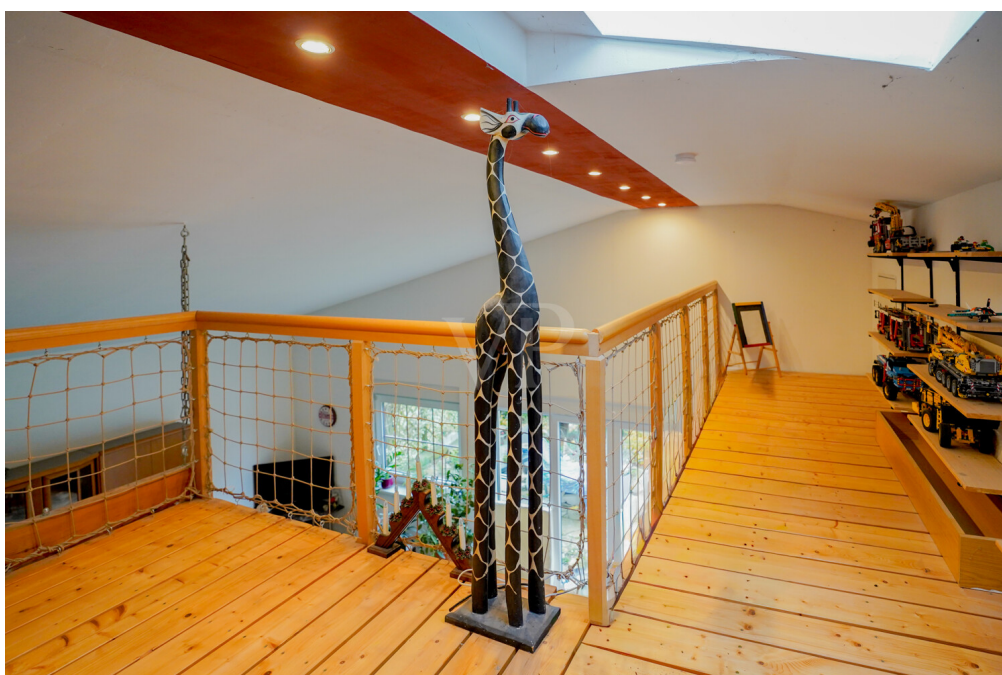
Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

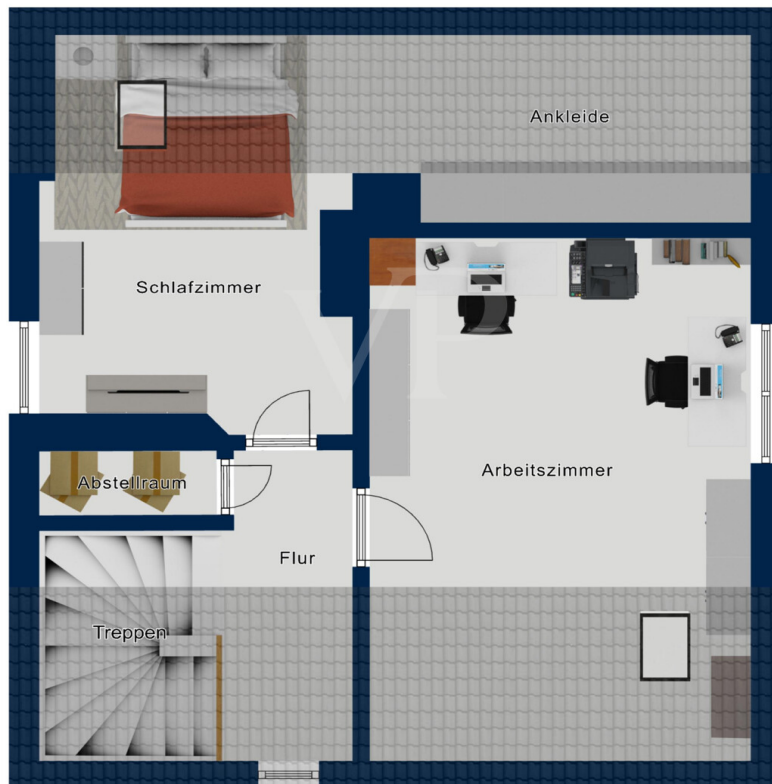
JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

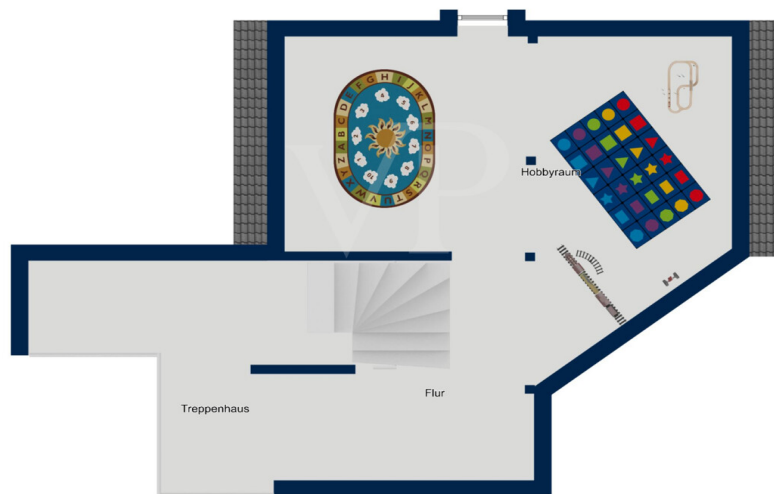
[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

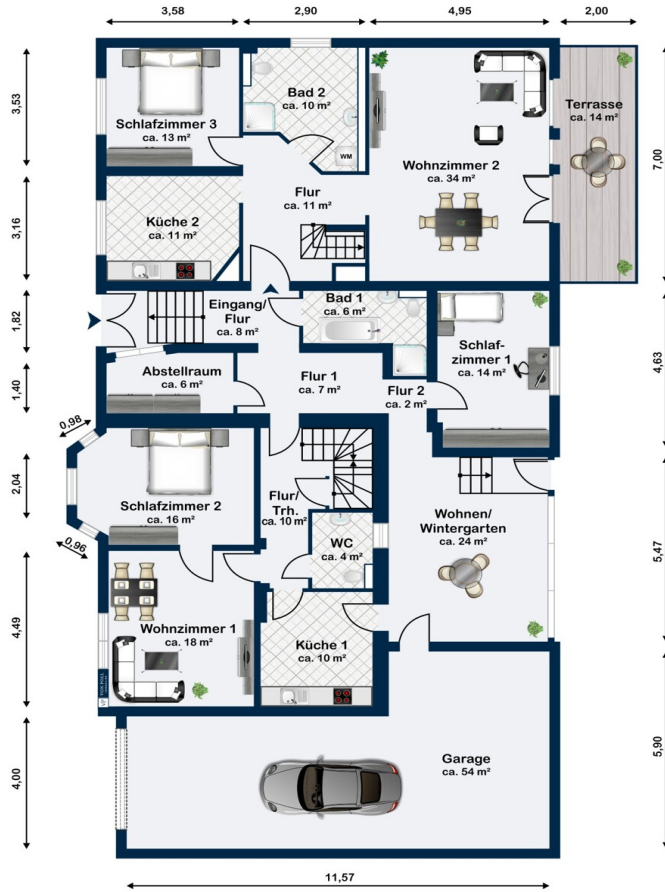
## Grundrisse

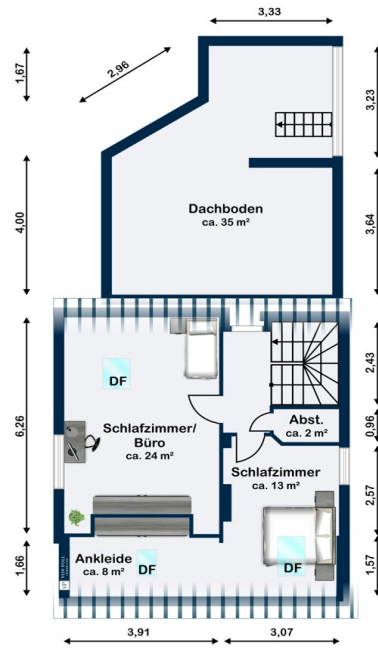


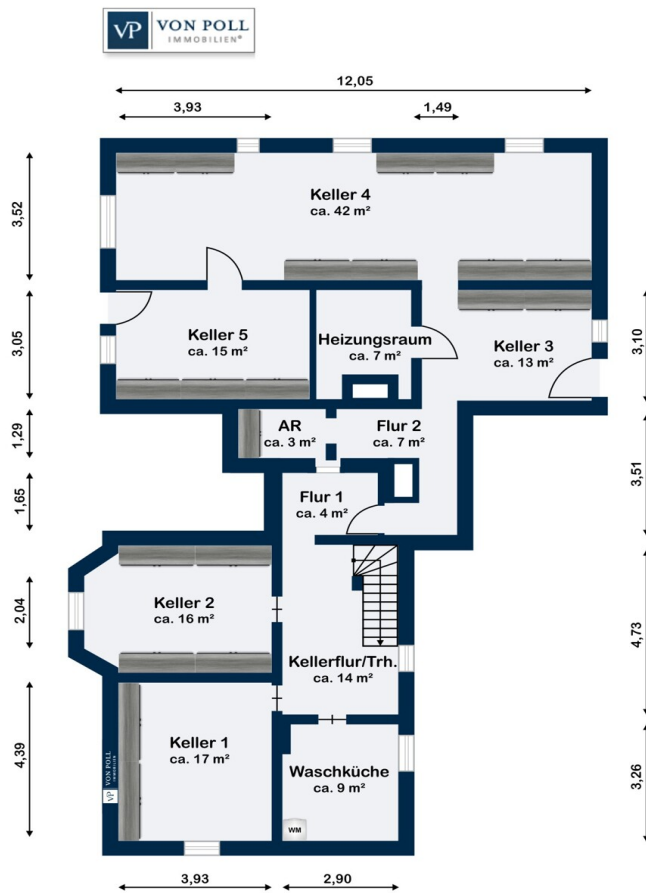










**Kellergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Wohnensemble vereint zwei miteinander verbundene Häuser auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.011 m<sup>2</sup>. Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde im Jahr 1933 errichtet und durch einen weiteren, modernen Hausteil aus dem Jahr 1996 ergänzt. Insgesamt ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 240,41 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und sowohl klassischen Charme als auch zeitgemäßen Wohnkomfort vereint.

Im Zuge der Erweiterung und umfassenden Modernisierung im Jahr 1996 wurde die Immobilie technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem die Elektrik, Wasserleitungen, Heizungsanlage sowie die Fenster erneuert.

Die beiden Hausteile sind funktional miteinander verbunden, bieten jedoch gleichzeitig eine klare Strukturierung und ermöglichen eine Nutzung als zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang. Diese Aufteilung eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch für eine teilweise Vermietung.

Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und flexibel gestaltbar: Großzügige Wohnbereiche treffen auf ruhige Rückzugsorte und bieten damit ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, zeitgemäßen Standard. Elektrische Rollläden sind in beiden Wohneinheiten vorhanden und sorgen für zusätzlichen Komfort. Im neueren Hausteil (Baujahr 1996) ist eine Fußbodenheizung installiert, die eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung gewährleistet. Ein Großteil der Fenster lässt sich elektrisch verschatten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Außenanlage: Der gepflegte Garten bietet neben einem Pool auch ein Gartenhaus sowie ein Baumhaus und schafft damit ideale Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und Familienleben.

**Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage mit integrierter Hebebühne sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Die Garage bietet insbesondere für Hobbyhandwerker oder Autoliebhaber einen erheblichen Mehrwert.**

**Die Lage überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.**

**Die Immobilie ist bezugsbereit und bietet durch die Kombination aus historischem Altbaucharme und moderner Erweiterung eine seltene Gelegenheit für individuelles und vielseitiges Wohnen.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.**

**Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## **Ausstattung und Details**

### **Hausteil Wohnung 1**

- zwei Häuser mit eigenem Zugang
- elektrische Rollläden

### **Außenanlagen**

- Pool
- Gartenhaus
- Baumhaus
- Garage mit Hebebühne

### **Hausteil Wohnung 2**

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- elektrische Rollläden bis auf ein Fenster im Wohnzimmer und im Badezimmer

**Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## **Alles zum Standort**

Berlin-Biesdorf besticht als ein ruhiger und familienfreundlicher Wohnstandort im östlichen Teil Berlins, der durch seine stabile Infrastruktur und ein ausgewogenes Preisniveau überzeugt. Die Stadt bietet eine perfekte Symbiose aus urbaner Lebensqualität und naturnahem Wohnen, was insbesondere Familien ein sicheres und behagliches Umfeld garantiert. Die exzellente Anbindung an S- und U-Bahn sowie die Autobahnen ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit des Berliner Zentrums, während das ruhige, grüne Ambiente den Alltag angenehm gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung von Biesdorf zeichnet sich durch zahlreiche Parks und Spielplätze aus, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und somit ideale Rückzugsorte für Kinder und Familien bieten. So laden der nahegelegene Biesdorfer Park mit seinen weitläufigen Grünflächen und die liebevoll gestalteten Spielplätze zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Für sportlich aktive Familien stehen vielfältige Angebote in unmittelbarer Nähe bereit, darunter Sportanlagen und das Tenniscenter Berolina Biesdorf, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Kulturinteressierte Familien profitieren von der Biesdorfer Parkbühne und dem Theater am Park, die spannende Veranstaltungen und kindgerechte Aufführungen in nur wenigen Minuten Fußweg bieten.

Bildungseinrichtungen sind in Biesdorf besonders familienorientiert und vielfältig. Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass der Weg zur Kita meist nur wenige Minuten zu Fuß beträgt. Die Internationale Lomonossow-Schule sowie das Otto-Nagel-Gymnasium sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten eine hervorragende schulische Ausbildung, die den Bedürfnissen von Familien gerecht wird. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen wie der Arona Klinik für Altersmedizin, verschiedenen Fachärzten und Apotheken garantiert zudem eine umfassende gesundheitliche Versorgung, alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station Biesdorf (ca. 7 Minuten Fußweg) sowie mehrere Buslinien optimal, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, grüne und gut vernetzte Wohnlage legen, stellt Berlin-Biesdorf eine herausragende Wahl dar. Hier verbinden sich Lebensqualität, eine kinderfreundliche Infrastruktur und ein harmonisches Miteinander zu einem idealen Zuhause für Groß und Klein.

**Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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