

Berlin / Biesdorf

# Charming detached house with a large garden for relaxing hours

*Property ID: 25306037*



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

**PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71,51 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 820 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## At a glance

Property ID	25306037	Purchase Price	445.000 EUR
Living Space	ca. 71,51 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	2.5		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	1990
Year of construction	1950	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 187 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

**Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	434.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

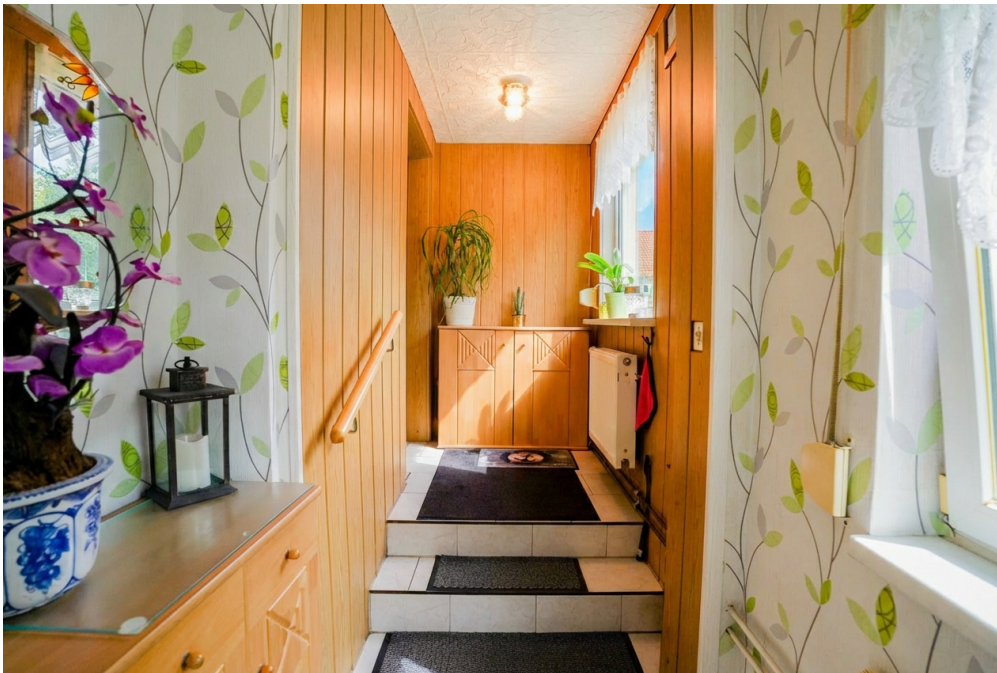
Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## The property



Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## The property



Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## The property



Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## The property



Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## The property



Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## The property



Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## The property



Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Floor plans

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## A first impression

Welcome to this charming detached house, built in 1950, situated on a spacious, verdant plot of approximately 820 m<sup>2</sup>, promising a tranquil oasis. With a well-organized living area of around 71.51 m<sup>2</sup>, spread across 2.5 rooms, this property offers the ideal setting for realizing your dream home. The foundations are of excellent quality: the building structure is fundamentally sound and solid. However, it requires comprehensive renovation and modernization to rekindle its original luster. This presents you with a rare opportunity to create a solid foundation according to your own personal vision. A glimpse inside reveals the harmonious living spaces. Upon entering the house, you are greeted by a small, inviting hallway that discreetly provides space for your wardrobe. The kitchen, carefully renovated in 2015, impresses with its functional layout, modern flooring, and easy-care surfaces that simplify everyday cooking. From the kitchen, your path leads into the hallway, which connects to the bright living room – the future heart of your home. Large windows flood the room with natural light, further enhanced by practical, all-around roller shutters. The bedroom is directly adjacent to the living room, creating a short distance and a sense of privacy. The bathroom, renovated in 1995, boasts a neutral, timeless design and is equipped with a shower, a sink, and a toilet. While the overall furnishings can be described as functional and simple, they offer the perfect blank canvas for your personal touches. A practical half-room completes the living space, ideal as a home office, guest room, or creative studio. Freedom and potential abound outdoors. A reliable central heating system ensures a comfortable indoor climate. The centerpiece of the outdoor area is the expansive grounds: The grounds impress with their considerable size and promise a variety of uses. Whether you envision a dreamy fruit and vegetable garden or an idyllic retreat in nature, your creativity knows no bounds here. The existing garage meets your current needs. Additional parking spaces or storage areas can be added on the spacious property. The neighborhood consists of similar single-family and two-



family homes, promising a peaceful and pleasant living environment. This house is ideal for those who appreciate the appeal of a renovation project, are looking for a solid home in idyllic surroundings, and want to incorporate their own personal vision into its future design. Discover the enchanting possibilities for yourself and schedule a viewing appointment. We look forward to your inquiry!

**Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## All about the location

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.

**Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Other information

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 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.

**Property ID: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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