

Berlin / Biesdorf

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

Property ID: 25306041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240,41 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.011 m²

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

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

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

At a glance

Property ID	25306041	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 240,41 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1933	Modernisation / Refurbishment	1996
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 1 x Other	Condition of property	Modernised
		Usable Space	ca. 486 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.11.2035	Final energy consumption	367.50 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

The property



VP VON POLL
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

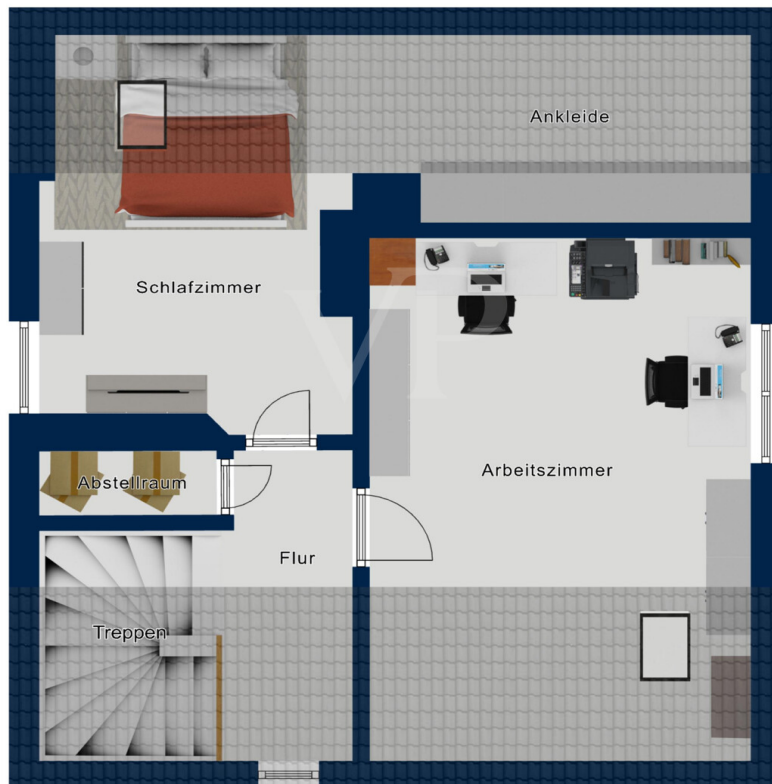
JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

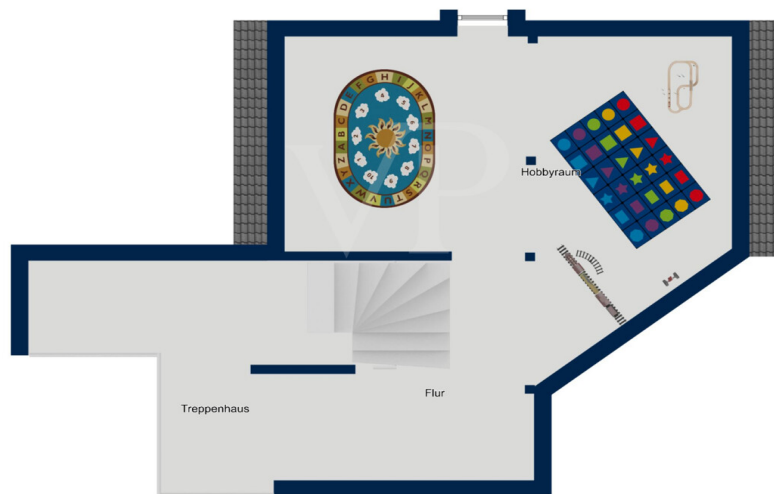
vp-finance.de

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

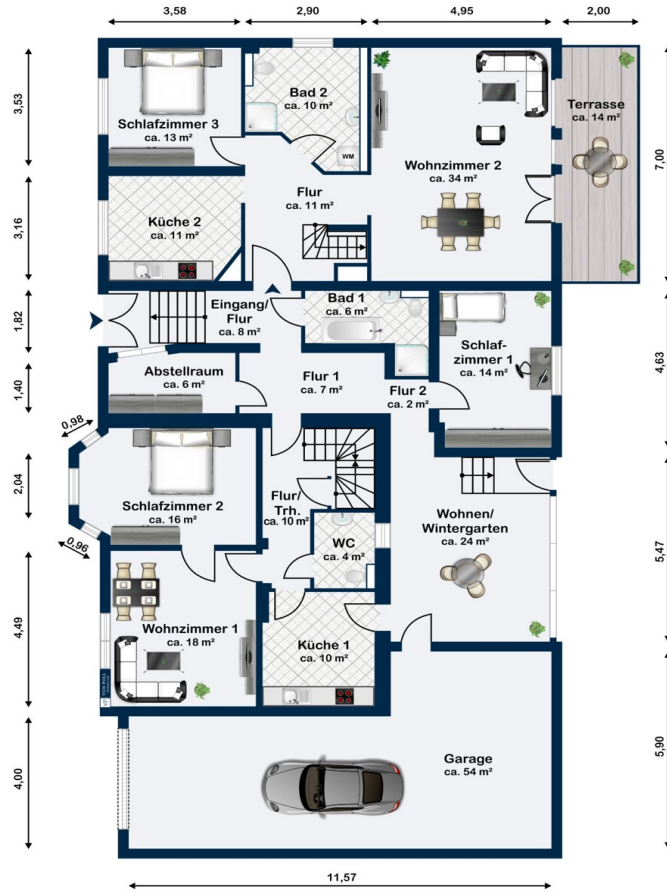
Floor plans

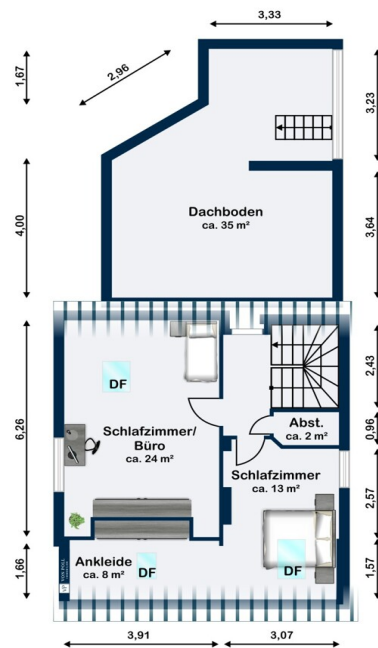


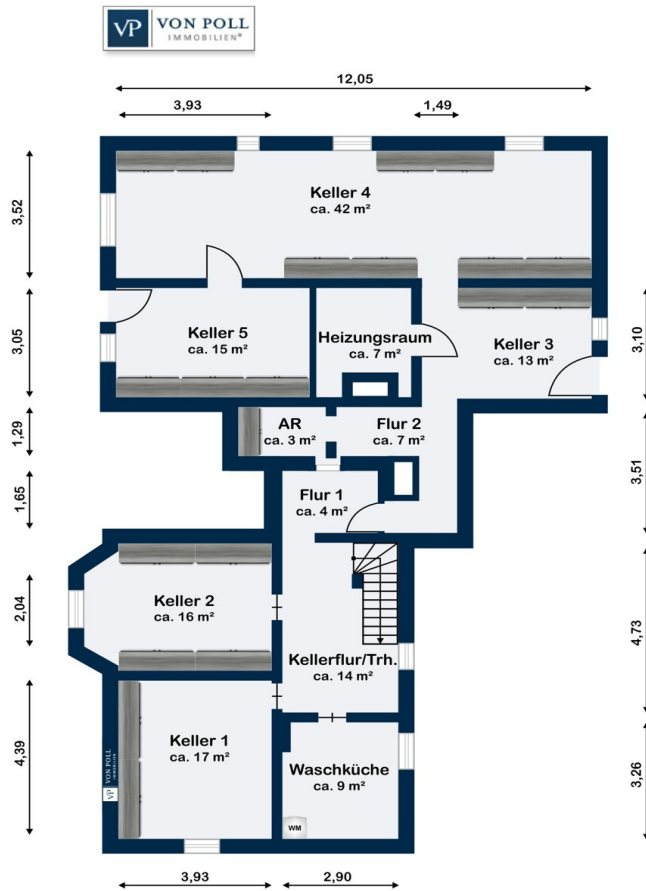










**Kellergeschoss**

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: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

A first impression

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.011 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 240,41 m² viel Raum für verschiedenste Wohnansprüche. Die Immobilie präsentiert sich nach einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 1996 in einem technisch zeitgemäßen Zustand; hierzu zählen die Erneuerung der Elektrik, Wasserleitungen, Heizung sowie der Fenster.

Das Haupthaus teilt sich in zwei eigenständige Wohneinheiten mit separatem Zugang und eignet sich somit ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Insgesamt verfügt die Immobilie über sieben Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer und zwei gut ausgestattete Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung: Großzügige Wohnbereiche, separate Rückzugsorte und funktionale Arbeitszimmer schaffen ein angenehmes Wohnambiente und vielseitigen Gestaltungsspielraum.

Die Ausstattung erfüllt den Standard einer gepflegten, modernen Immobilie: Elektrische Rollläden sind in beiden Wohneinheiten vorhanden und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Im Hausteil „Wohnung 2“ ist im gesamten Haus eine effiziente Fußbodenheizung verbaut, die eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung garantiert. Bis auf ein Fenster im Wohnzimmer und im Badezimmer lassen sich sämtliche Fenster elektrisch verschatten.

Die Qualität der Ausstattung entspricht dem Niveau einer normalen, zeitgemäßen Immobilie und bietet somit solide Grundlagen für individuelles Wohnen. Ein besonders attraktives Merkmal ist die weitläufige Außenanlage, neben einem gepflegten Garten sind ein Schwimmbecken (Pool) sowie ein Gartenhaus und ein Baumhaus integriert und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sowie Raum für Kinder zum Spielen.

Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage mit Hebebühne sowie zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Die Garage ist insbesondere für Hobbybastler oder Autoliebhaber interessant und erweitert die Nutzbarkeit des Objekts deutlich. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar und sichern einen alltagstauglichen, komfortablen Wohnstandort.

Das Haus ist bezugsbereit und eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder großzügig geplante Wohngemeinschaften. Die gelungene Verbindung aus traditioneller Bausubstanz und moderner Haustechnik schafft eine solide Grundlage für nachhaltiges Wohnen. Gerne senden wir Ihnen weitergehende Informationen zu oder laden Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, damit Sie sich vor Ort ein umfassendes Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie machen können.

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Details of amenities

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

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

All about the location

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.

Property ID: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Other information

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: 25306041 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com