

Berlin / Biesdorf Nord

Historic home with a future – a house in need of renovation with maximum privacy and opportunities

Property ID: 25306043



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73,61 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 548 m²

Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

- 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: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

At a glance

Property ID	25306043
Living Space	ca. 73,61 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1935
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	325.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 141 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	352.78 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

The property



Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

The property



Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

The property



Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

The property



Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

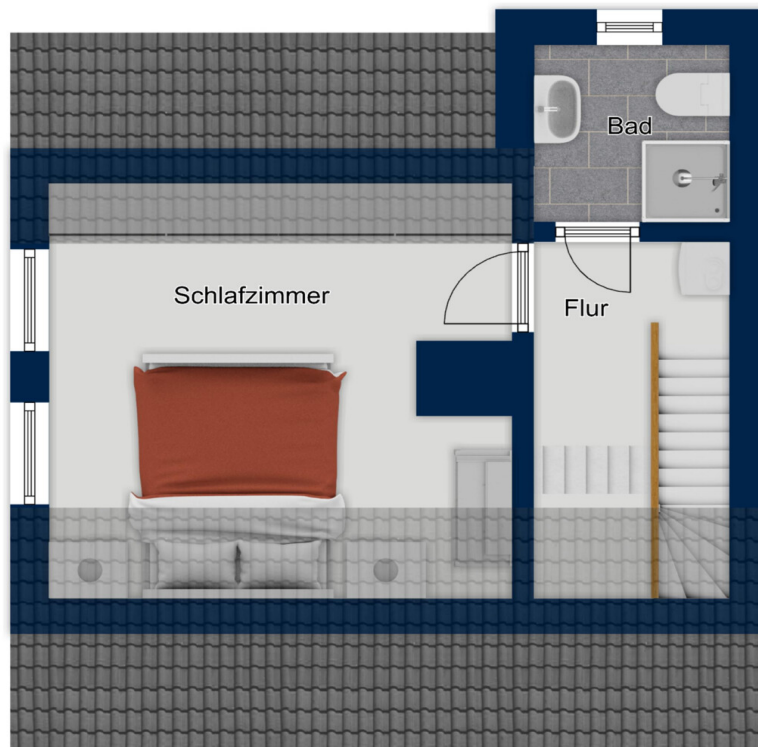
The property

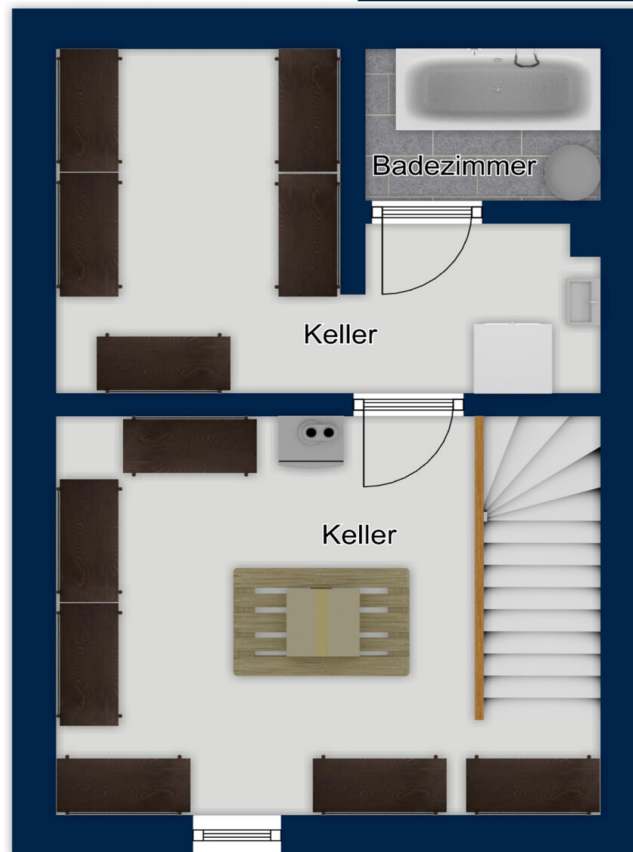


Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Floor plans







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: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

A first impression

In a prime location in Biesdorf-Nord, on a quiet side street within a well-maintained residential area, this historic semi-detached house is looking for a new owner to bring it back to life. The surroundings ideally combine idyllic charm with excellent infrastructure: tram and bus stops are in the immediate vicinity, providing excellent connections to the city center. Shopping facilities, services, restaurants, and a wide range of kindergartens and schools are also nearby. The location is characterized by a friendly neighborhood, well-kept gardens, and a pleasant, safe living environment – ideal for families, commuters, and anyone who wants to combine urban living with tranquility. The property, which is in need of significant renovation, offers enormous potential for those who enjoy gradually modernizing and personalizing a house with history. The generous 548 m² plot offers approximately 73 m² of living space, distributed across three rooms. Even the well-kept front garden makes a welcoming first impression. A few small steps lead into the house and into the hallway, from which the individual rooms are accessed. To the left is a guest toilet, and to the right is a room that can be used flexibly as a bedroom or living room and is particularly cozy thanks to a fireplace. Straight ahead is the kitchen, which features fitted units. From there, the path to the left leads into the current living room, which can, of course, also be converted. Straight ahead is an extension that can be used as a dining room. From here, you have direct access to the garden, creating a pleasant transition between indoors and outdoors. A charming wooden staircase leads to the upper floor. Here you will find a small hallway, a large, bright bedroom with a generous 21 m², and a bathroom with a shower. The attic has not yet been converted and could – depending on the plans – serve as additional living space. In the basement, there are two large rooms available, one with the heating system, the other with ample storage space. A washing machine connection is also available, making the basement versatile. A particular highlight of this property is the beautiful, elongated garden, which extends far back and offers maximum privacy – shielded from the street and ideal for garden enthusiasts. Almost any design wish can be realized here: whether growing vegetables and fruit, a children's play area, a chill-out lounge, an outdoor dining area, or even a private wellness oasis with a sauna – the property offers space for grand ideas and a variety of lifestyles. A small garage completes the picture. This semi-detached house is urgently seeking a loving new owner who will give it a second chance and recognize its existing potential. With the right vision, a home can be created here that combines charm, history, and modern living standards. Anyone looking for a project with heart and a future has found a rare opportunity in this property.

Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Details of amenities

- massive Bauweise
- ca. 73 m² Wohnfläche
- ca. 548 m² großzügiges Grundstück
- Kamin
- isolierverglaste Fenster
- Dachgaube
- echte Holzdielen
- Gasheizung
- kleine Garage

Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

All about the location

Die Lage der Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Berliner Stadtteil Marzahn, das durch eine sehr gute Infrastruktur und eine familienfreundliche Umgebung überzeugt. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und Straßenbahnlinien verbinden das Viertel engmaschig mit den umliegenden Ortsteilen, während die nahe S-Bahn-Station Springpfuhl eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt ermöglicht. Auch für Autofahrer ist die Erreichbarkeit komfortabel – über gut ausgebaute Hauptstraßen und die Anbindung an das Berliner Ringstraßennetz lassen sich sowohl die City als auch überregionale Ziele zügig erreichen.

Familien profitieren besonders von der Vielzahl an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Bildungs- und Betreuungsangebote sind vielfältig und teils ganztags organisiert, was eine gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglicht. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden: Der bekannte Erholungspark mit den „Gärten der Welt“ bietet weitläufige Grünflächen, thematische Gartenanlagen und kulturelle Veranstaltungen. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen sowie kleinere Parkanlagen im Wohnumfeld laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung, ergänzt durch größere Einkaufszentren wie das Biesdorf-Center oder das Eastgate Berlin, die mit einem breiten Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen überzeugen. Dadurch ist eine umfassende Nahversorgung ebenso gewährleistet wie attraktive Freizeitangebote im direkten Umfeld.

Wirtschaftlich profitiert der Standort von der stabilen Entwicklung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, der sich zunehmend zu einem ausgewogenen Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Die Nähe zu Gewerbeflächen, Dienstleistungszentren und Handwerksbetrieben schafft Arbeitsplätze und trägt zur langfristigen Wertstabilität der Wohnlage bei. Insgesamt bietet die Umgebung eine gelungene Kombination aus urbaner Anbindung, naturnaher Umgebung und familienfreundlicher Lebensqualität – ideal für Menschen, die Ruhe, gute Infrastruktur und ein sicheres Umfeld schätzen.

Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 352.78 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
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.

Property ID: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Jaschinski

Hönower 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