Berlin

# Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug – fußläufig zur S-Bahn Biesdorf

***Número de propiedad: 25306027-8***

**PRECIO DEL ALQUILER:** 939 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 58,66 m² • **HABITACIONES:** 2

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25306027-8 |
| Superficie habitable | ca. 58,66 m² |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2025 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 60 EUR (Alquilar) |

| | |
|---|---|
| Precio del alquiler | 939 EUR |
| Costes adicionales | 176 EUR |
| Piso | Ático |
| Estado de la propiedad | a estrenar |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Balcón |

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 11.08.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 55.90 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | B |
| Año de construcción según el certificado energético | 2025 |

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# Una primera impresión

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete Neubauwohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche bietet Ihnen modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, nur wenige Gehminuten von der S-Bahn-Station Biesdorf entfernt. Auch mit dem Auto sind Sie perfekt angebunden – über die nahe B1 erreichen Sie die Berliner Innenstadt oder das Umland schnell und bequem.

Der Empfangsbereich
Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen, offenen Flur, der Ihnen bereits beim Eintreten ein Gefühl von Weite vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume – klar strukturiert und angenehm voneinander getrennt.

Küche
Geradeaus vom Flur öffnet sich die Küche. Sie ist großzügig geschnitten, hell und dank doppelflügeliger, bodentiefer Fenster von Tageslicht durchflutet. Die Küche wird ohne Einbauküche angeboten – so haben Sie die Freiheit, Ihre persönliche Traumküche nach eigenen Vorstellungen einzurichten.

Wohnzimmer
Das Wohnzimmer mit ca. 13 m² ist ein separater, gut geschnittener Raum, der sich individuell gestalten lässt. Von hier aus haben Sie Zugang zum ca. 4 m² großen Balkon – perfekt für den morgendlichen Kaffee, entspanntes Lesen oder gemütliche Abende im Freien.

Schlafzimmer
Das helle ca. 13 m² Schlafzimmer verfügt über zwei charmante Dachfenster, die für eine angenehme Belichtung sorgen und dem Raum eine gemütliche Atmosphäre verleihen.

Badezimmer
Das Badezimmer ist großzügig dimensioniert und modern ausgestattet: hochwertige Fliesen, eine komfortable Dusche, Handtuchheizkörper sowie ein Fenster für Tageslicht und optimale Belüftung. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Komfort & Ausstattung

In allen Wohnräumen sorgen hochwertige Vinylböden, Fußbodenheizung und Rollläden für ein behagliches und zeitgemäßes Wohngefühl. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Auf dem Grundstück stehen Ihnen ein Abstellabteil und eine sichere Fahrradständer zur Verfügung. Für Familien gibt es zudem einen kleinen Kinderspielplatz. Ein PKW-Stellplatz kann für 60 € pro Monat angemietet werden.

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Vinylböden
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- keine Einbauküche vorhanden
- Abstellabteile und Fahrradständer auf dem Grundstück vorhanden
- Pkw-Stellplatz 60€/monatlich
- Kinderspielplatz
- Tierhaltung unerwünscht
- Indexmiete

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# Todo sobre la ubicación

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 verschiedenster 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.

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 55.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Número de propiedad: 25306027-8 - 12683 Berlin**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com