

Berlin / Biesdorf

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

*Número de propiedad: 25306041*



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

**PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240,41 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.011 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

- 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: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25306041	Precio de compra	899.000 EUR
Superficie habitable	ca. 240,41 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	1996
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1933	Espacio utilizable	ca. 486 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 1 x Otros	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	27.11.2035	Consumo de energía final	367.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1933

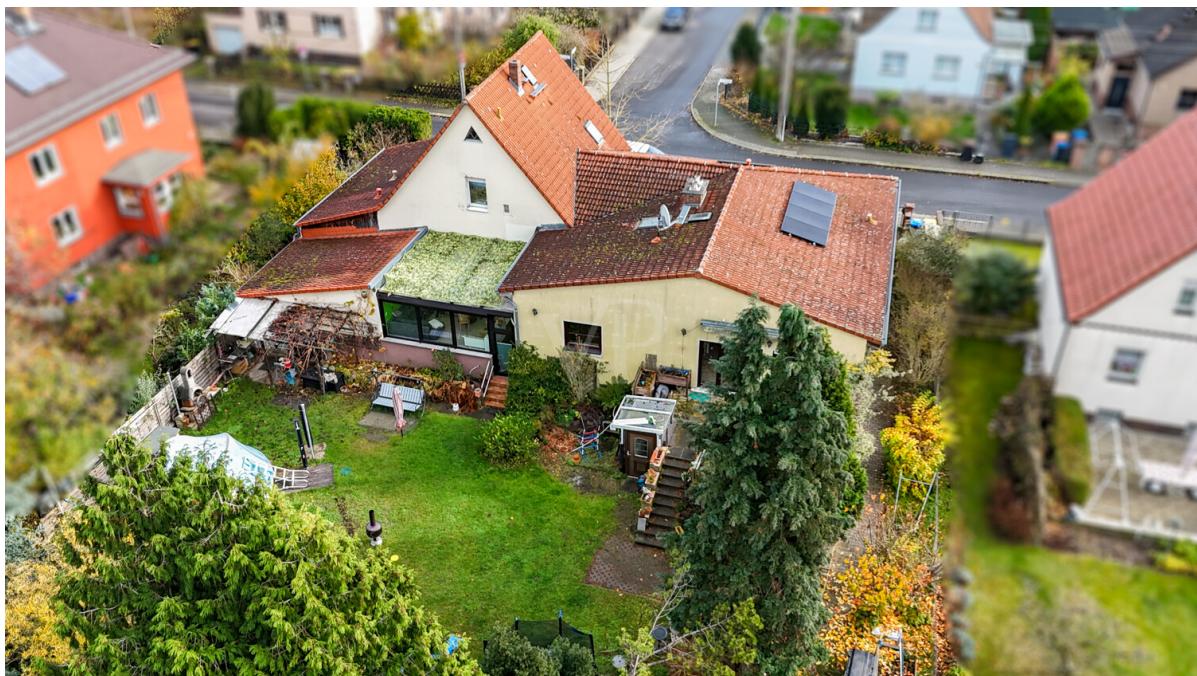
Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



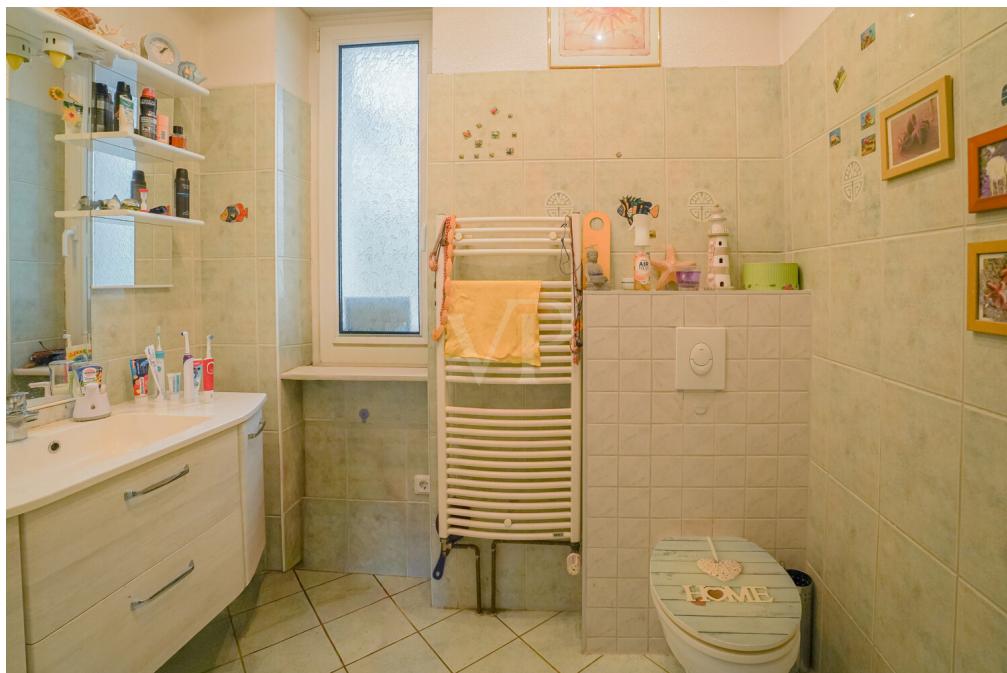
Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



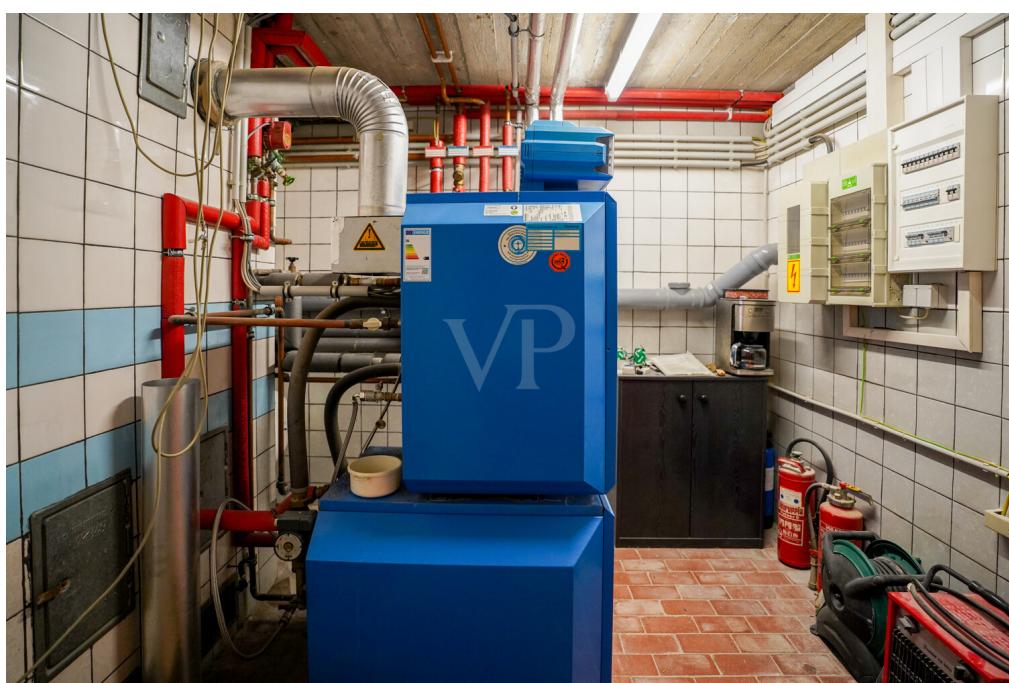
Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



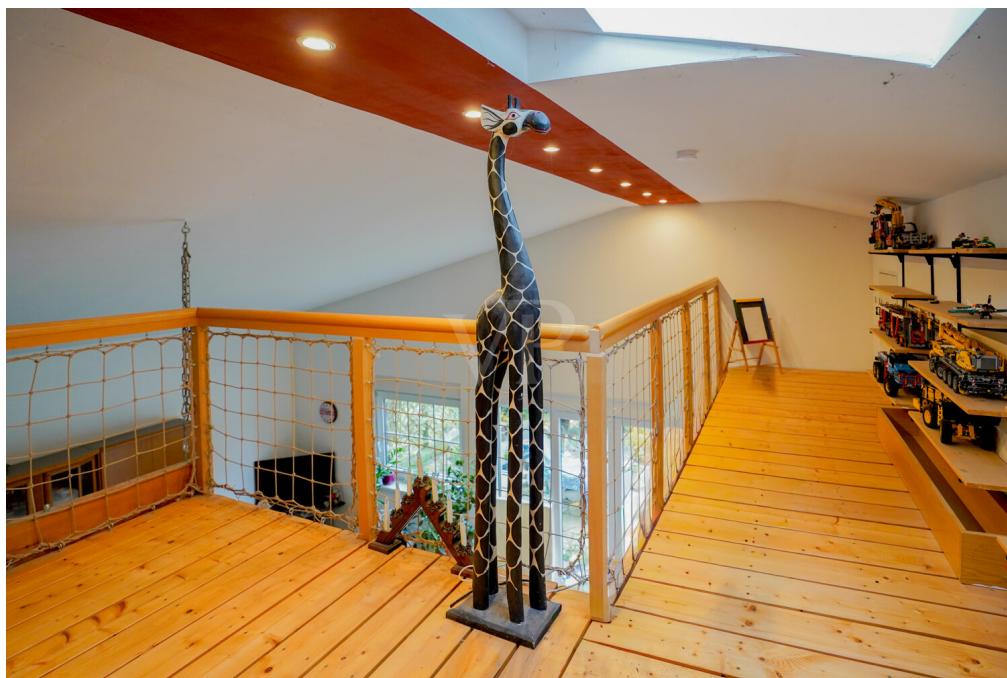
Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



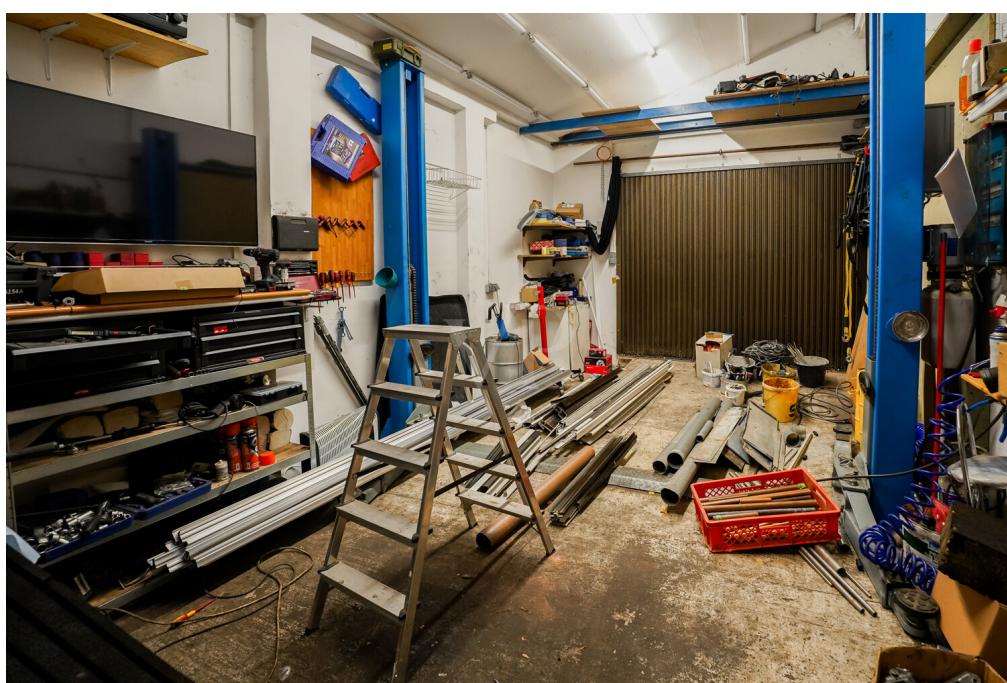
Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propiedad



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

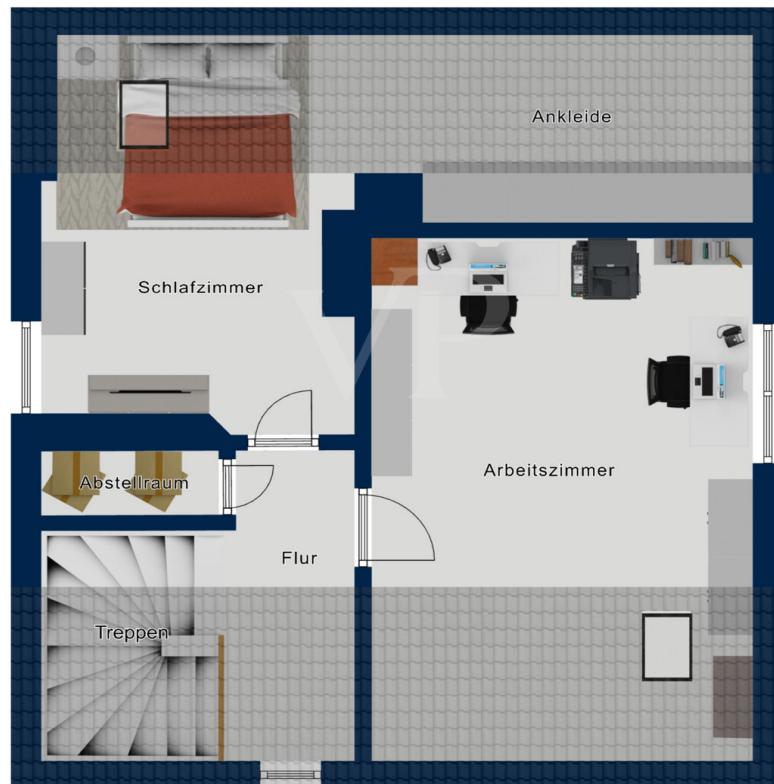
JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

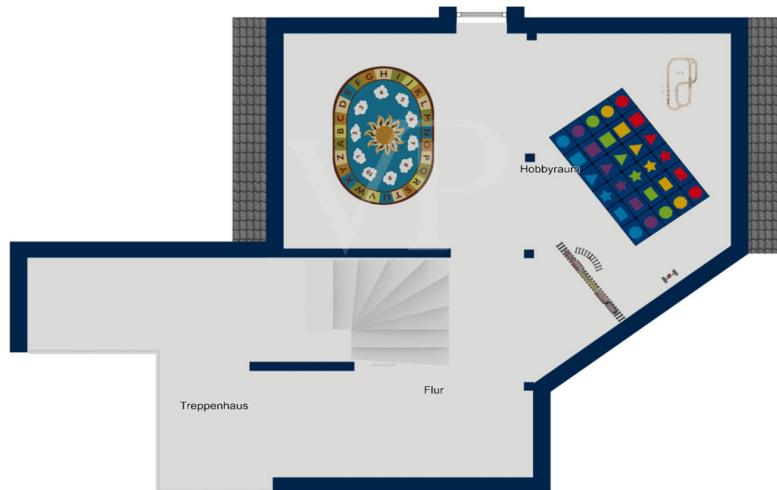
[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

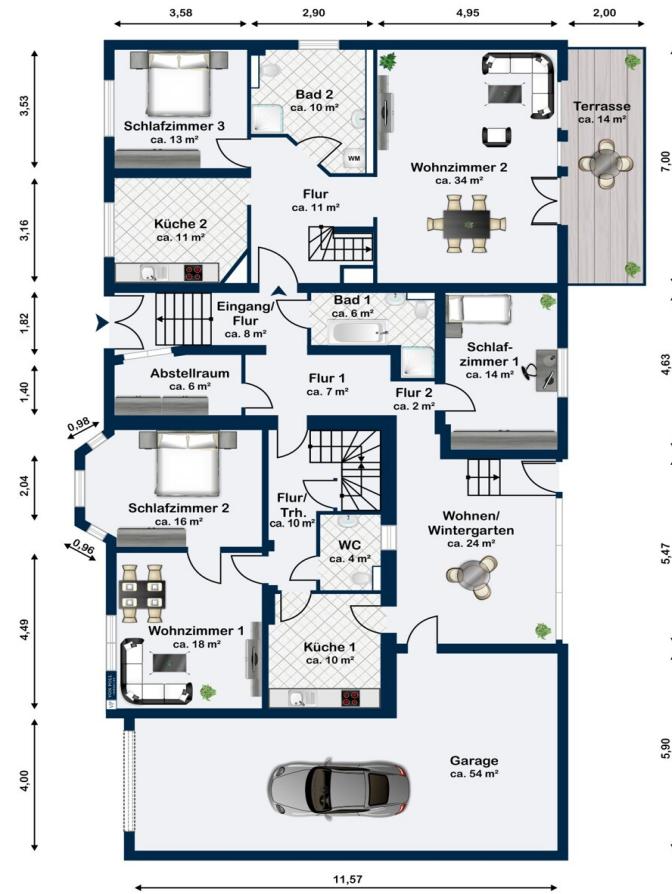
## Planos de planta

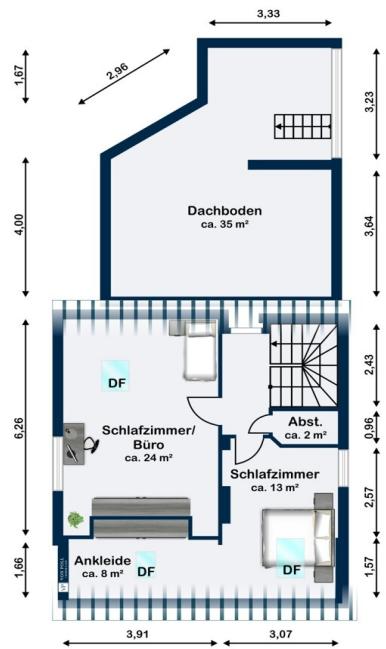


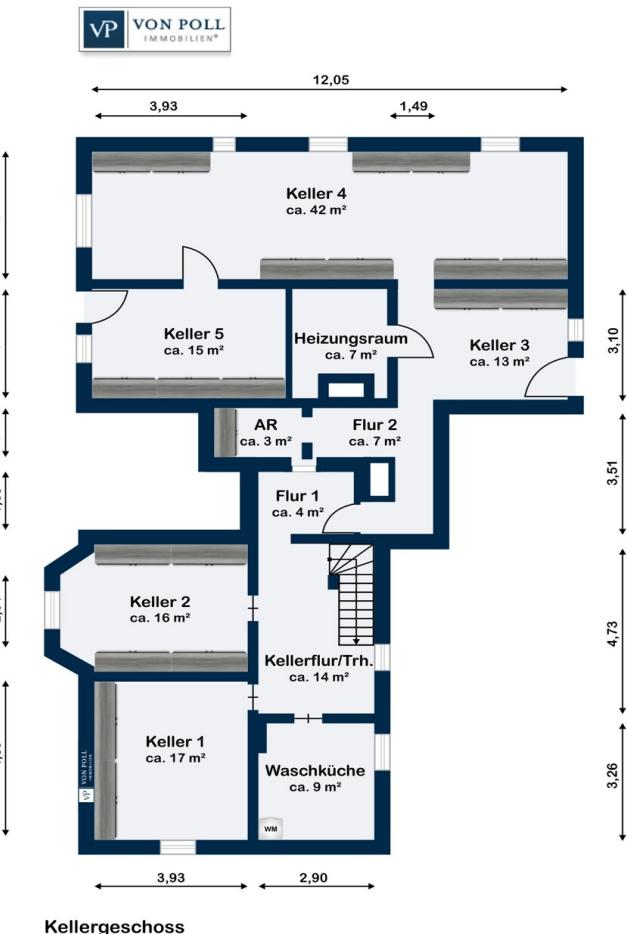












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Una primera impresión

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.011 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von rund 240,41 m<sup>2</sup> 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 verschließen.

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.

Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 367.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

## 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](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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