

Berlin / Biesdorf Nord

Casa histórica con futuro: una casa que necesita renovación con máxima privacidad y oportunidades.

Número de propiedad: 25306043



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73,61 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 548 m²

Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

- 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: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

De un vistazo

Número de propiedad	25306043
Superficie habitable	ca. 73,61 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1935
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	325.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 141 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	352.78 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1935

Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

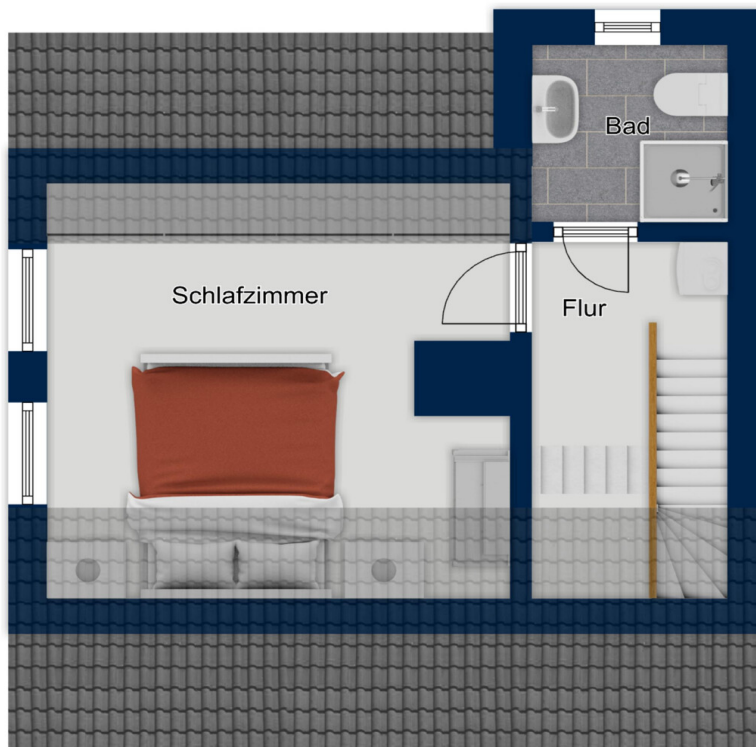
La propiedad

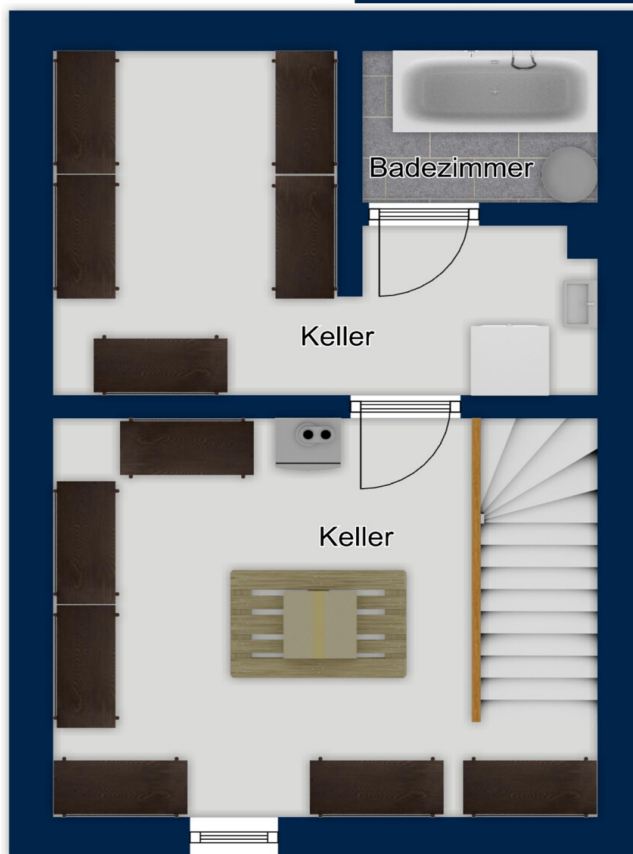


Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Una primera impresión

En una ubicación privilegiada en Biesdorf-Nord, en una tranquila calle lateral de una cuidada zona residencial, esta histórica casa adosada busca un nuevo propietario que la renueve. El entorno combina a la perfección un encanto idílico con una excelente infraestructura: paradas de tranvía y autobús en las inmediaciones, lo que proporciona excelentes conexiones con el centro de la ciudad. También hay tiendas, servicios, restaurantes y una amplia gama de guarderías y colegios en las inmediaciones. La ubicación se caracteriza por un vecindario acogedor, jardines bien cuidados y un entorno de vida agradable y seguro, ideal para familias, personas que viajan diariamente al trabajo y cualquiera que desee combinar la vida urbana con la tranquilidad. La propiedad, que necesita una reforma importante, ofrece un enorme potencial para quienes disfrutan modernizando y personalizando gradualmente una casa con historia. La generosa parcela de 548 m² ofrece aproximadamente 73 m² de espacio habitable, distribuidos en tres habitaciones. Incluso el cuidado jardín delantero causa una primera impresión acogedora. Unos pequeños escalones conducen a la casa y al pasillo, desde donde se accede a las habitaciones. A la izquierda hay un aseo de invitados y a la derecha una habitación que puede usarse como dormitorio o sala de estar, especialmente acogedora gracias a su chimenea. Justo enfrente se encuentra la cocina, equipada con muebles. Desde allí, el camino a la izquierda conduce al salón actual, que, por supuesto, también puede transformarse. Justo enfrente hay una extensión que puede usarse como comedor. Desde aquí, se accede directamente al jardín, creando una agradable transición entre el interior y el exterior. Una encantadora escalera de madera conduce a la planta superior. Aquí encontrará un pequeño recibidor, un amplio y luminoso dormitorio de 21 m² y un baño con ducha. El ático aún no se ha reformado y, según los planos, podría servir como espacio habitable adicional. En el sótano hay dos amplias habitaciones, una con calefacción y la otra con amplio espacio de almacenamiento. También hay una conexión para lavadora, lo que hace que el sótano sea versátil. Un punto destacado de esta propiedad es su hermoso y alargado jardín, que se extiende hasta el fondo y ofrece máxima privacidad, protegido de la calle e ideal para los amantes de la jardinería. Aquí se puede hacer realidad casi cualquier idea de diseño: desde el cultivo de hortalizas y frutas hasta una zona de juegos infantiles, un salón chill-out, un comedor al aire libre o incluso un oasis de bienestar privado con sauna; la propiedad ofrece espacio para grandes ideas y una variedad de estilos de vida. Un pequeño garaje completa el conjunto. Esta casa adosada busca urgentemente un nuevo propietario que le dé una segunda oportunidad y descubra su potencial. Con la visión adecuada, se puede crear un hogar que combine encanto, historia y un estilo de vida moderno. Quien busque un proyecto con corazón y futuro ha encontrado una



VON POLL
REAL ESTATE

oportunidad única en esta propiedad.

Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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