

Berlin / Biesdorf

Charmante maison individuelle avec un grand jardin pour des heures de détente

CODE DU BIEN: 25306037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71,51 m² • PIÈCES: 2.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 820 m²

CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306037
Surface habitable	ca. 71,51 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1950
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 187 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	434.14 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1950

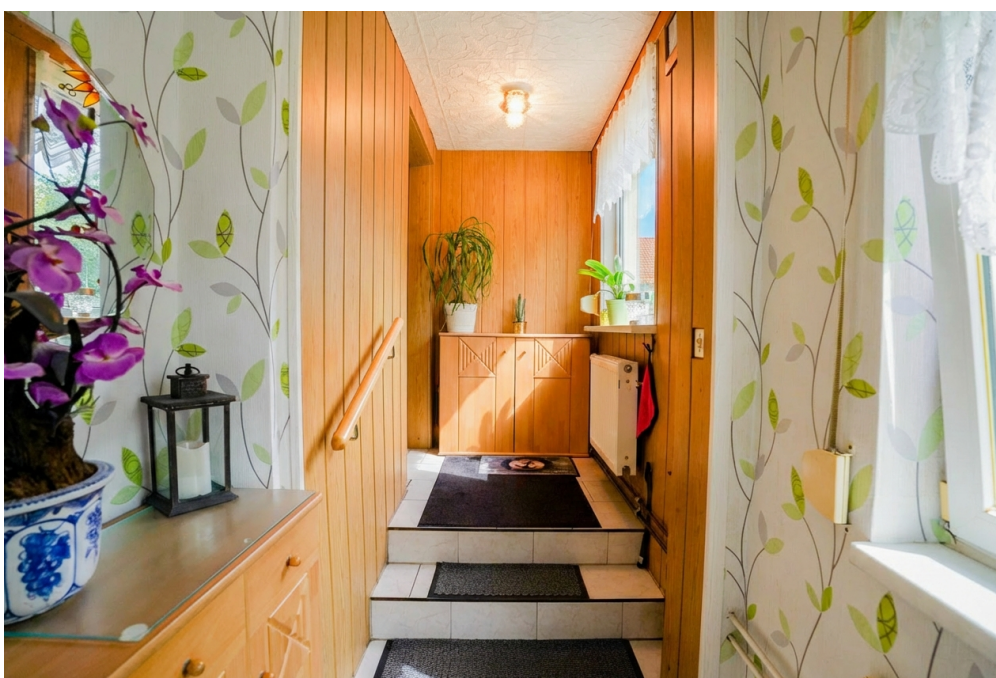
CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

Plans d'étage



VON POLL
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

Une première impression

Bienvenue dans cette charmante maison individuelle, construite en 1950, située sur un terrain spacieux et verdoyant d'environ 820 m², véritable havre de paix. Avec une surface habitable bien agencée d'environ 71,51 m², répartie sur 2,5 pièces, cette propriété offre un cadre idéal pour réaliser la maison de vos rêves. Les fondations sont d'excellente qualité : la structure du bâtiment est fondamentalement saine et solide. Cependant, une rénovation et une modernisation complètes sont nécessaires pour lui redonner tout son éclat. C'est l'occasion rare de créer une base solide, à votre image. Un coup d'œil à l'intérieur révèle des espaces de vie harmonieux. Dès l'entrée, un petit hall accueillant offre un espace discret pour votre dressing. La cuisine, soigneusement rénovée en 2015, séduit par son agencement fonctionnel, son sol moderne et ses surfaces faciles d'entretien qui simplifient la préparation des repas au quotidien. De la cuisine, le couloir mène au lumineux séjour – le futur cœur de votre maison. De grandes fenêtres inondent la pièce de lumière naturelle, encore accentuée par des volets roulants pratiques. La chambre, attenante au salon, offre une proximité immédiate et une certaine intimité. La salle de bain, rénovée en 1995, arbore un design neutre et intemporel et est équipée d'une douche, d'un lavabo et de toilettes. L'ameublement, fonctionnel et simple, offre une toile de fond idéale pour y apporter votre touche personnelle. Une pièce supplémentaire pratique complète l'espace de vie et peut servir de bureau, de chambre d'amis ou d'atelier d'artiste. À l'extérieur, liberté et potentiel sont au rendez-vous. Un système de chauffage central fiable assure un confort thermique optimal. Le point fort de cet espace extérieur est le vaste terrain : impressionnant par sa superficie, il offre de multiples possibilités d'aménagement. Que vous rêviez d'un potager ou d'un havre de paix en pleine nature, laissez libre cours à votre imagination. Le garage existant répond à vos besoins actuels. Des places de parking ou des espaces de rangement supplémentaires peuvent être aménagés sur cette propriété spacieuse. Le quartier, composé de maisons individuelles et jumelées similaires, promet un cadre de vie paisible et agréable. Cette maison est idéale pour ceux qui apprécient le charme d'un projet de rénovation, recherchent une maison solide dans un cadre idyllique et souhaitent y intégrer leur vision personnelle. Découvrez par vous-même son potentiel et prenez rendez-vous pour une visite. Nous nous réjouissons de votre demande !

CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

Tout sur l'emplacement

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 verschiedener 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.

CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 434.14 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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.

CODE DU BIEN: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com