

Berlin / Biesdorf Nord

Maison historique avec un avenir prometteur – une maison à rénover offrant un maximum d'intimité et de possibilités

CODE DU BIEN: 25306043



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73,61 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 548 m²

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25306043
Surface habitable	ca. 73,61 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1935
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	325.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 141 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	352.78 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

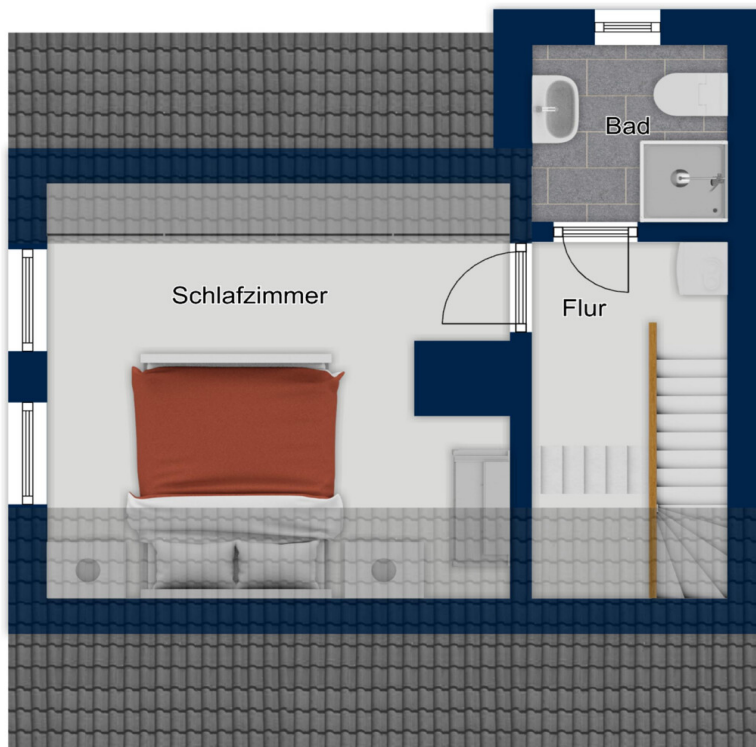
La propriété



CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Plans d'étage







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: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme et bien entretenu de Biesdorf-Nord, cette maison mitoyenne historique bénéficie d'un emplacement privilégié. Elle attend un nouveau propriétaire pour lui redonner vie. Son environnement allie harmonieusement charme idyllique et excellentes infrastructures : arrêts de tramway et de bus à proximité immédiate, offrant des liaisons directes avec le centre-ville. Commerces, services, restaurants et un large choix d'écoles et de crèches se trouvent également à proximité. Le quartier se caractérise par un voisinage convivial, des jardins soignés et un cadre de vie agréable et sécurisé, idéal pour les familles, les actifs et tous ceux qui recherchent le calme de la ville. La propriété, qui nécessite d'importants travaux de rénovation, offre un potentiel considérable pour ceux qui apprécient de moderniser et de personnaliser progressivement une maison chargée d'histoire. Le terrain généreux de 548 m² propose environ 73 m² de surface habitable, répartis sur trois pièces. Le jardin de devant, soigné et accueillant, offre une première impression des plus positives. Quelques marches mènent à l'intérieur de la maison et au hall d'entrée, qui dessert les différentes pièces. À gauche se trouvent des toilettes invités, et à droite une pièce polyvalente pouvant servir de chambre ou de salon, particulièrement chaleureuse grâce à sa cheminée. En face se trouve la cuisine équipée. De là, un passage à gauche mène au salon actuel, qui peut bien sûr être transformé. En face se trouve une extension pouvant servir de salle à manger. De là, on accède directement au jardin, créant une agréable transition entre l'intérieur et l'extérieur. Un charmant escalier en bois mène à l'étage. On y trouve un petit couloir, une grande chambre lumineuse de 21 m² et une salle de bains avec douche. Le grenier n'est pas encore aménagé et pourrait, selon les projets, servir d'espace de vie supplémentaire. Au sous-sol, deux grandes pièces sont disponibles, l'une avec le chauffage, l'autre avec de nombreux rangements. Un branchement pour machine à laver est également disponible, ce qui rend le sous-sol polyvalent. Le point fort de cette propriété est son magnifique jardin tout en longueur, qui s'étend loin en arrière et offre une intimité maximale : à l'abri des regards de la rue, il est idéal pour les passionnés de jardinage. Presque tous vos projets d'aménagement peuvent se concrétiser ici : potager, aire de jeux pour enfants, salon de détente, coin repas extérieur, ou même un havre de bien-être privé avec sauna... Cette propriété offre un espace idéal pour laisser libre cours à vos envies et vous adapter à différents modes de vie. Un petit garage complète le tableau. Cette maison jumelée recherche activement un nouveau propriétaire passionné qui saura lui offrir une seconde vie et reconnaître son potentiel. Avec une vision adaptée, il est possible d'y créer un foyer alliant charme, histoire et confort moderne. Quiconque recherche un projet porteur de sens et d'avenir trouvera dans cette propriété une opportunité rare.

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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