

**Berlin / Biesdorf**

## **Wohnkomfort auf ca. 122 m<sup>2</sup> – gepflegt und lichtdurchflutet in Berlin Biesdorf**

**CODE DU BIEN: 26306030**



**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

- **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: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## En un coup d'œil

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26306030</b>      |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 121,88 m²</b> |
| <b>Etage</b>                 | <b>4</b>             |
| <b>Pièces</b>                | <b>3</b>             |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>2</b>             |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>2</b>             |
| <b>Année de construction</b> | <b>1999</b>          |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>499.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>         |

**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

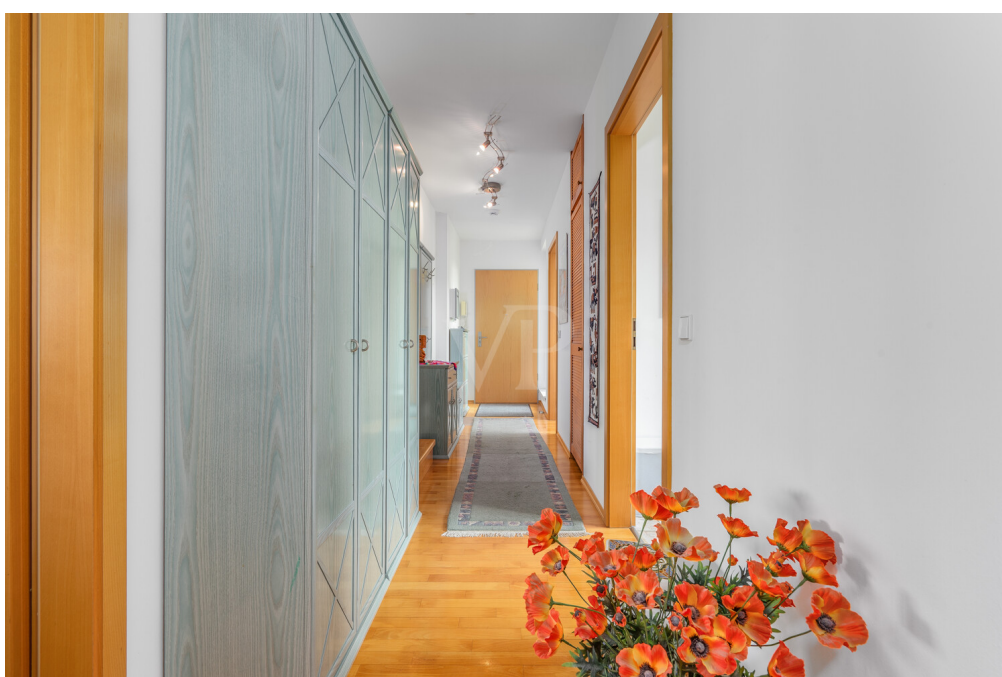
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 23.07.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 94.60 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1999                                     |

**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

## 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: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Une première impression

Diese großzügige Etagenwohnung aus dem Jahr 1999 verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und zeitloser Funktionalität. Auf rund 121,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfalten sich drei gut proportionierte Zimmer, zwei Badezimmer sowie zwei Außenbereiche zu einem Zuhause, das Großzügigkeit und Alltagstauglichkeit auf harmonische Weise vereint. Der gepflegte Zustand des Hauses und der Wohnung spiegelt sich in einer Architektur wider, die Klarheit und Wohnkomfort in den Mittelpunkt stellt.

Das Herzstück bildet der offen geschnittene Wohn- und Essbereich. Großzügige Raumverhältnisse schaffen Platz für eine komfortable Sofalandschaft ebenso wie für einen einladenden Essbereich. Hier entsteht eine wohnliche Atmosphäre, die Raum für gemeinsame Stunden ebenso bietet wie für ruhige Momente des Rückzugs. Zwei Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schenken der Wohnung eine besondere Qualität: morgens den ersten Kaffee in der Sonne genießen, tagsüber frische Luft tanken oder den Abend entspannt unter freiem Himmel bei Sonnenuntergang ausklingen lassen – hier wird das Leben selbstverständlich nach draußen erweitert.

Die beiden Schlafzimmer sind bewusst als ruhige Rückzugsorte angeordnet und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Hauptschlafzimmer wird durch ein weiteres Zimmer ergänzt, das sich gleichermaßen als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Zwei vollwertige Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort spürbar und erleichtern den Alltag – sowohl für Paare als auch für Familien oder Gäste.

Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt und zeitlos. Klare Linien und eine solide Ausführung bilden eine ideale Grundlage, um den eigenen Einrichtungsstil zu verwirklichen. Die Wohnung überzeugt weniger durch kurzlebige Trends als vielmehr durch eine gelungene Kombination aus Raumgefühl, Funktionalität und nachhaltiger Wohnqualität. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Fußbodenheizung, die den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie sinnvoll ergänzt. Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 722 Euro und verteilt sich auf 458 Euro für die Wohnung Nr. 22 sowie 264 Euro für die Wohnung Nr. 23.

Diese Immobilie überzeugt nicht durch Inszenierung, sondern durch ihre innere Qualität. Großzügige Räume, eine ausgewogene Grundrissgestaltung und zwei Außenbereiche schaffen ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und Flexibilität miteinander verbindet. Eine Wohnung mit zeitloser Substanz, die ihre Stärken Tag für Tag aufs Neue unter Beweis stellt.

**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Détails des commodités

### Ausstattung

- Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (Baujahr 1999)
- Ca. 121,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 2 vollwertige Badezimmer mit Fliesen
- 2 Terrassen
- Küche mit Fliesen
- Helle und freundliche Wohnräume
- Wohnräume mit Buche Holzparkett
- Durchdachte und funktionale Raumaufteilung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Zeitlose Ausstattung mit individuellem Gestaltungsspielraum
- Fernwärmeheizung
- Großzügiges Raumgefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Paare, kleine Familien oder das Wohnen mit Homeoffice
- Angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Alltagstauglichkeit
- Solide Bauqualität und nachhaltige Wohnsubstanz
- 2x Keller, je 5,15 m<sup>2</sup>

### Weitere Informationen

- Baujahr: 1999
- Wohnfläche: ca. 121,88 m<sup>2</sup>
- Hausgeld gesamt: 722 € monatlich
- oWohnung Nr. 22: 458 €
- oWohnung Nr. 23: 264 €

**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Tout sur l'emplacement

Biesdorf besticht als familienfreundlicher Wohnstandort im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf durch seine stabile, sichere und zugleich lebendige Atmosphäre. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus, die ein harmonisches und vertrauensvolles Wohnumfeld schaffen. Mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum und einer gezielten Förderung von Neubauprojekten sowie sozialer Infrastruktur bietet Biesdorf jungen Familien eine zukunftsorientierte Perspektive in einem ruhigen, dennoch gut angebundenen Vorort. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch nahegelegene S-Bahn-Stationen wie „Biesdorf“ (nur 3 Minuten zu Fuß) und diverse Buslinien gewährleistet und in einer Station mit der S-Bahn, ist man an der Haltestelle Wuhletal, Verbindung zur U5, was den Alltag entspannt und flexibel gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an hochwertigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Kindergärten wie das „Biesdorfer Zwergenhaus“ und die „Kita Schneckenhaus“ sind in 2 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar, während das renommierte Otto-Nagel-Gymnasium in etwa 15 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördern eine enge Gemeinschaft. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Gesundheitsnetzwerk: Zahnärzte und Allgemeinmediziner sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie Apotheken, das Unfallklinikum Berlin und die nahegelegene Arona Klinik für Altersmedizin, die in 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dies sorgt für ein sicheres Gefühl und umfassende Betreuung in jeder Lebenslage.

Für die Freizeitgestaltung bietet Biesdorf zahlreiche grüne Oasen und Spielplätze, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Erholung und gemeinsames Spielen bieten. Das nahegelegene Schloss Biesdorfer mit Park und seiner Parkbühne lädt zu entspannten Familienausflügen und kulturellen Erlebnissen ein. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit einer Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in fußläufiger Entfernung liegen und zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Penny-Markt, Rewe, Möbelhaus Kraft sowie das Gartencenter Hornbach sind in nur 15 Minuten zu Fuß erreichbar und garantieren eine komfortable Versorgung im Alltag. Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut vernetztes und lebendiges Umfeld legen, bietet Biesdorf mit seiner ausgewogenen Infrastruktur, dem freundlichen Miteinander und den vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Vorzüge einer ruhigen und dennoch urbanen Umgebung genießen können.

**CODE DU BIEN: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Plus d'informations

**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: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Contact

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

**Thomas Jaschinski**

---

**Hönowe Straße 66, 12623 Berlin**

**Tel.: +49 30 89 62 90 90**

**E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)**

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

---

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