

Berlin Biesdorf

# Einfamilienhaus mit 4 Zimmern und prachtvollem Garten in begehrter Lage von Biesdorf

Αριθμός ακινήτου: 26306037



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 105,03 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.248 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ??? ??????

|                             |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 26306037                                         |
| ???????????                 | ca. 105,03 m <sup>2</sup>                        |
| ????????                    | 4                                                |
| ?????????? ??<br>?????????? | 3                                                |
| ????????                    | 1                                                |
| ???? ???????????            | 1975                                             |
| ????? ???????????           | 3 x ?????????? ?????<br>????????????, 1 x ?????? |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????                  | 649.000 EUR                                                                        |
| ?????                         | ??????????<br>??????????????                                                       |
| ??????????                    | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????? ???????????          | ??????                                                                             |
| ????????????????????<br>????? | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                             |
| ??????                        | ????????, ??????,<br>???????????????? ???????                                      |

Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?????????? ??????????

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| ?????????? ???????????                             | ?????????? ??????????? |
| ????? ???????????                                  | ??????                 |
| ?????????????<br>?????????????????? ???????<br>??? | 14.08.2036             |
| ????? ???????????                                  | ??????                 |

|                                                                                 |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????????????<br>????????????                                               | BEDARF         |
| ????????? ???????<br>????????????                                               | 237.70 kWh/m²a |
| ????????????? ???????????????<br>????????????                                   | G              |
| ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1993           |

Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf

??????

### Erdgeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf**

**??? ????? ????????**

Ein Haus mit ruhigem Charakter, viel Privatsphäre und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.248 m<sup>2</sup>. Dieses 1973 erbaute und 1985 modernisierte Einfamilienhaus liegt angenehm zurückversetzt auf dem Grundstück und schafft dadurch bereits beim Ankommen ein besonderes Gefühl von Abstand, Ruhe und Geborgenheit. Fernab der unmittelbaren Straßenlage entfaltet sich hier ein Zuhause, das seinen Bewohnern einen geschützten Lebensmittelpunkt mit viel Freiraum bietet.

Auf ca. 105,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, die eine angenehme Balance zwischen gemeinsamem Wohnen und persönlichen Rückzugsorten ermöglichen. Die Raumaufteilung bietet dabei genügend Flexibilität für Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Das Herzstück des Hauses bildet der Wohnbereich, der durch den 1998 errichteten und beheizten Wintergarten auf besonders attraktive Weise erweitert wird. Er öffnet den Wohnraum zum Garten und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen. Durch seine ganzjährige Nutzbarkeit bietet der Wintergarten einen außergewöhnlichen Mehrwert – ob als heller Lieblingsplatz für entspannte Stunden, für gemeinsame Mahlzeiten oder einfach für den Blick ins Grüne. Gleichzeitig gewinnt der gesamte Wohnbereich dadurch spürbar an Weite und Aufenthaltsqualität.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Vollunterkellerung des Hauses. Neben großzügigen Nutz-, Abstell- und Funktionsflächen befindet sich hier auch eine Sauna, die dem Untergeschoss eine besondere Qualität verleiht. Damit bietet das Haus einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden und einen zusätzlichen Komfort, den man im Alltag schnell zu schätzen weiß. Darüber hinaus eröffnet der Keller vielseitige Möglichkeiten für Hobby, Hauswirtschaft, Vorräte oder individuelle Nutzungsideen.

Besonders prägend ist die außergewöhnliche Grundstückssituation. Mit rund 1.248 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet das Anwesen eine Großzügigkeit, die heute nur noch selten zu finden ist. Da das Haus deutlich weiter hinten auf dem Grundstück positioniert wurde, entsteht ein angenehmer Abstand zur Straße. Das sorgt für spürbar mehr Ruhe, Privatsphäre und ein geschütztes Wohngefühl. Gleichzeitig eröffnet der weitläufige Außenbereich zahlreiche Möglichkeiten – vom liebevoll angelegten Garten über großzügige Spiel- und Erholungsflächen bis hin zu ganz persönlichen Gestaltungsideen. Drei Außenstellplätze ergänzen das Angebot und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste.

Insgesamt präsentiert sich das 1973 errichtete und 1985 modernisierte Einfamilienhaus als solide und gewachsene Immobilie mit besonderem Charakter. Der 1998 ergänzte beheizte

Wintergarten, vier Zimmer, die Vollunterkellerung mit Sauna und vor allem das außergewöhnlich große, ruhig gelegene Grundstück ergeben ein Gesamtpaket, das weit über die reine Wohnfläche hinausgeht.

Hier steht das Lebensgefühl im Mittelpunkt: viel Grün, Abstand zur Straße, Ruhe und Privatsphäre, ein großzügiger Wohnbereich mit Wintergarten und die eigene Sauna im Haus – eine überzeugende Grundlage, um aus einem gewachsenen Zuhause den ganz persönlichen Lebensmittelpunkt zu machen.

**Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf**

**????????????? ??? ????????**

- Grundstück ca. 1248 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus ca. 105 m<sup>2</sup>
- Wintergarten von 1998, beheizt
- Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup>
- Garage Massiv
- 3 Stellplätze
- Sauna
- 4 Zimmer
- Vollunterkellert

**Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich in Berlin-Biesdorf, einem gewachsenen und besonders bei Familien beliebten Ortsteil im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Umgebung verbindet einen grünen, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohncharakter mit einer guten Infrastruktur. Hier lässt es sich ruhig und mit viel Freiraum wohnen, ohne auf die Vorteile der Hauptstadt verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Köpenicker Straße ist eine wichtige Verbindung innerhalb Biesdorfs und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortsteile sowie der größeren Verkehrsachsen in Richtung Berliner Innenstadt, Köpenick, Lichtenberg und in das östliche Berliner Umland.

Für den täglichen Einkauf steht eine vielfältige Auswahl zur Verfügung. Im Umfeld befinden sich unter anderem Lidl und REWE sowie Kaufland Berlin-Biesdorf an der Weißenhöher Straße. Weitere Geschäfte, Dienstleister und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das Angebot, sodass viele Besorgungen bequem im eigenen Ortsteil erledigt werden können.

Familien profitieren zudem von einer guten sozialen Infrastruktur. In Biesdorf und den angrenzenden Wohngebieten befinden sich verschiedene Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Zahlreiche Grün- und Freizeitflächen erhöhen zusätzlich die Wohn- und Lebensqualität.

Ein besonderer Standortvorteil ist die vielseitige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. U-Bahn, S-Bahn und mehrere Buslinien ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit unterschiedlicher Teile Berlins.

Ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz. Von hier fährt die U5 ohne Umstieg in die Berliner Innenstadt. Sie verbindet Biesdorf unter anderem mit Tierpark, Friedrichsfelde, Lichtenberg, Frankfurter Allee und Alexanderplatz und führt weiter über Unter den Linden bis zum Berliner Hauptbahnhof.

Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot am Elsterwerdaer Platz. Die Linien X69, 108, 154, 169, 190 und 398 bieten Verbindungen in unterschiedliche Richtungen sowie Anschlüsse an

weitere U- und S-Bahn-Stationen. Die Expressbuslinie X69 führt in Richtung Köpenick, während die Linie 108 eine Verbindung zum S+U-Bahnhof Lichtenberg bietet. Über die Linie 398 besteht zudem eine Anbindung in Richtung S-Bahnhof Mahlsdorf.

Eine weitere attraktive Alternative bietet der S-Bahnhof Biesdorf mit der S-Bahn-Linie S5. Sie stellt eine leistungsfähige Ost-West-Verbindung dar und führt über Lichtenberg und Ostkreuz weiter in zentrale Berliner Stadtlagen.

Auch mit dem Pkw ist die Lage gut angebunden. Über die Köpenicker Straße und die nahegelegene B1/B5 lassen sich die Berliner Innenstadt, Köpenick, Mahlsdorf und das östliche Berliner Umland gut erreichen.

Insgesamt verbindet die Lage grünes und familienfreundliches Wohnen mit kurzen Alltagswegen und einer überzeugenden Verkehrsanbindung. Die Kombination aus U5, S5, mehreren Busverbindungen und guter Pkw-Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

**Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf**

**????? ???????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26306037 - 12683 Berlin Biesdorf**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**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)**

????? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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