

Berlin / Biesdorf-Süd

# Einfamilienhaus mit 5 Zimmern inklusive zweitem Grundstück von Gesamt ca. 895 m<sup>2</sup> in Biesdorf

VP azonosító: 26306023



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

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 895 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Áttekintés

VP azonosító	26306023
Hasznos lakótér	ca. 146,2 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdőszobák	1
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



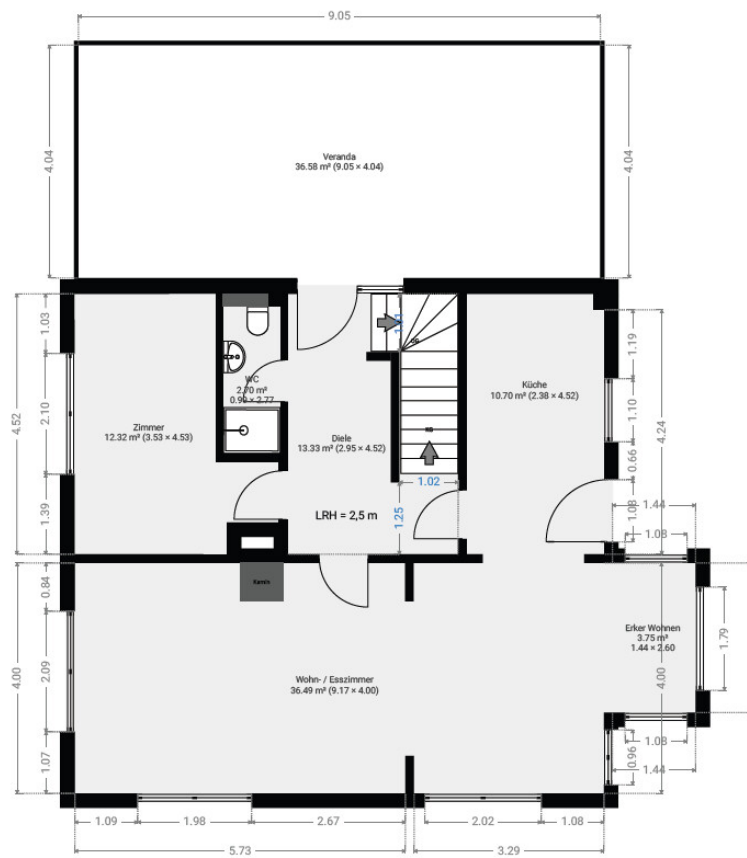
VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Alaprajzok





**VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd**

## Az elso benyomás

In begerter Lage von Berlin-Biesdorf präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit einer angenehm unaufgeregten Ausstrahlung. Das im Jahr 1996 errichtete Haus überzeugt durch seine solide Substanz, einen klaren Grundriss, vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten und dem attraktiven Preis. Mit fünf Zimmern bietet es ausreichend Platz für Familien, Rückzug und gemeinsames Leben unter einem Dach. Besonders interessant: Das Grundstück wurde bereits geteilt und eröffnet damit zusätzliches Potenzial für eine weitere Bebauung – eine seltene Gelegenheit in dieser gefragten Berliner Wohnlage.

Im Inneren überzeugt das Zuhause mit nachvollziehbarer Struktur und wohnlicher Atmosphäre. Vier Schlafzimmer schaffen Ruhe und Privatsphäre, während der zentrale Wohnbereich den Mittelpunkt des täglichen Lebens bildet. Die Ausstattung zeigt sich bewusst bodenständig und sachlich, nicht perfekt inszeniert, sondern ehrlich und authentisch.

Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet vielfältige Möglichkeiten, eigene Vorstellungen von Wohnen umzusetzen. Die letzte Modernisierung erfolgte 2025 und bildet eine zeitnahe Grundlage, ohne den weiteren Erneuerungsbedarf zu kaschieren.

Technisch verfügt die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung als verlässliche Basis der Hausversorgung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard.

Auch die Lage bietet höchste Attraktivität für ihren Wohnkomfort. Berlin-Biesdorf zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im östlichen Berlin. Der grüne, familienfreundliche Charakter des Stadtteils, die angenehme Nachbarschaft sowie die gute Anbindung an die Berliner Innenstadt machen Biesdorf seit Jahren äußerst beliebt. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – eine Kombination, die zunehmend geschätzt wird.

Dieses Einfamilienhaus ist die einmalige Gelegenheit: ein Haus mit Bestand, Alltagstauglichkeit und zusätzlichem Entwicklungspotenzial durch das bereits geteilte Grundstück. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenlösung oder mit Blick auf eine ergänzende Bebauung – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins.

**VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd**

## **Részletes felszereltség**

- ca. 146,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 895 m<sup>2</sup> Grundstück  
(geteilt Grundstück mit Haus ca. 480 m<sup>2</sup>, Grundstück Garten ca. 415 m<sup>2</sup>)
- Gastherme Baujahr 2025
- 2fach Verglasung
- 2 Schlafräume mit Klimanlage
- ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse / Wintergarten ( 50% an der Wohnfläche angerechnet)
- Gäste WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche
- 3 KFZ Stellplätze
- Zufahrt mit elektrischem Tor
- Gartenhaus

**VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd**

## **Minden a helyszínrol**

Berlin-Biesdorf-Süd besticht durch seine familienfreundliche und ruhige Wohnstruktur, die vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die stabile und überwiegend mittelständische Bevölkerungsstruktur schafft ein vertrauensvolles und sicheres Umfeld, das besonders für Familien von großer Bedeutung ist. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit gut erreichbaren Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie die günstige Anbindung an das Berliner S- und U-Bahn-Netz gewährleisten eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Lebensqualität und naturnahem Wohnen. Die moderaten Fahrzeiten ins Berliner Zentrum und die verkehrsgünstige Lage mit guten Parkmöglichkeiten runden das attraktive Gesamtbild ab.

In diesem behaglichen und sicheren Wohnumfeld finden Familien in Biesdorf-Süd eine ideale Heimat, die Raum für Geborgenheit und gemeinsames Wachstum bietet. Die ruhigen Straßen und die geringe Kriminalitätsrate schaffen eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu großzügigen Grünflächen und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung in der Natur.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an hochwertigen Bildungsangeboten: Kindergärten wie das „Waldhäuschen“ sind nur wenige Gehminuten entfernt, während Grundschulen wie die Georg-Klingenberg-Schule in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für weiterführende Bildung sorgen nahegelegene Hochschulen, die in angenehmer Distanz liegen. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal abgedeckt, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Die Nähe zu mehreren Parks, darunter der Schwabenplatz, sowie vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten bieten Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Erholung und gemeinsames Erleben. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Lidl und REWE in nur fünf Minuten Fußweg zur Verfügung, während gemütliche Cafés und Restaurants in der Nachbarschaft zum Verweilen und Genießen einladen.

**Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Buslinien wie Elsenallee in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, ermöglicht eine flexible und stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Auch die S-Bahn-Station Biesdorf-Süd ist in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet den Stadtteil komfortabel mit dem Berliner Zentrum.**

**Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Berlin-Biesdorf-Süd ein harmonisches Umfeld, das Lebensqualität, Geborgenheit und eine zukunftsorientierte Perspektive in idealer Weise vereint. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein Zuhause voller Wärme und Sicherheit zu schaffen.**

**VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 26306023 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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