

Berlin / Biesdorf

# Bájos családi ház nagy kerttel a pihentető órákhoz

VP azonosító: 25306037



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 71,51 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5 • FÖLDTERÜLET: 820 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

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

VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25306037
Hasznos lakótér	ca. 71,51 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1950
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1990
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 187 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	434.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

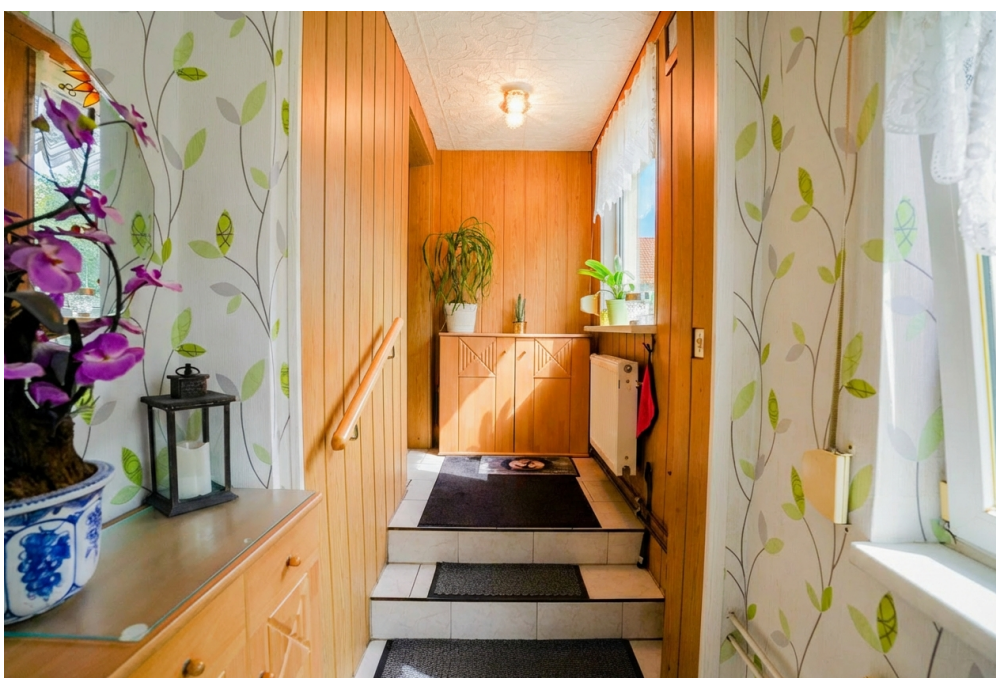
VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Az első benyomás

Üdvözöljük ebben a bájos, 1950-ben épült családi házban, amely egy tágas, zöld, körülbelül 820 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és egy nyugodt oázist ígér. A jól szervezett, körülbelül 71,51 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel, amely 2,5 szobára oszlik el, ez az ingatlan ideális helyszínt kínál álmai otthonának megvalósításához. Az alapok kiváló minőségűek: az épület szerkezete alapvetően masszív és stabil. Azonban átfogó felújításra és korszerűsítésre van szükség ahhoz, hogy visszanyerje eredeti fényét. Ez ritka lehetőséget kínál arra, hogy saját elképzelése szerint szilárd alapokat teremtsen. Egy pillantás a belső térre harmonikus élettereket tár fel. A házba lépve egy kicsi, hívogató elosztó fogadja, amely diszkrétan helyet biztosít a gardrób szekrényének. A 2015-ben gondosan felújított konyha funkcionális elrendezésével, modern padlóburkolatával és könnyen kezelhető felületeivel lenyűgözi, amelyek megkönnyítik a mindennapi főzést. A konyhából az ösvény a folyosóra vezet, amely a világos nappaliba – otthona leendő szívébe – nyílik. A nagy ablakok természetes fényvel árasztják el a szobát, amit a praktikus, körbefutó redonyok tovább fokoznak. A hálószoba közvetlenül a nappali mellett található, így rövid távolságot és privát szférát teremt. Az 1995-ben felújított fürdőszoba semleges, időtlen dizájnnal büszkélkedhet, zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel felszerelt. Míg az általános berendezés funkcionálisnak és egyszerűnek nevezhető, tökéletes üres vásznat biztosítanak az Ön személyes igényeinek. Egy praktikus felszoba teszi teljessé a lakóteret, ideális dolgozószobaként, vendégszobaként vagy kreatív stúdióként. A szabadság és a lehetőségek bőven akadnak a szabadban. A megbízható központi fűtési rendszer biztosítja a kellemes beltéri klímát. A kültéri terület központi eleme a tágas telek: A telek jelentős méretével lenyűgöző, és sokféle felhasználási lehetőséget ígér. Akár egy álomszerű gyümölcs- és zöldségkertet, akár egy idilli természetközeli menedéket képzel el, a kreativitása itt határtalan. A meglévő garázs megfelel az Ön jelenlegi igényeinek. További parkolóhelyek vagy tárolóhelyek bővíthetők a tágas telken. A környék hasonló családi és kétfeladatos házakból áll, amelyek békés és kellemes lakókörnyezetet ígérnek. Ez a ház ideális azok számára, akik értékelik a felújítás vonzerejét, idilli környezetben egy stabil otthonra vágyanak, és szeretnék saját személyes elképzeléseiket beépíteni a jövőbeli kialakításba. Fedezze fel Ön is a lenyűgöző lehetőségeket, és egyeztessen időpontot megtekintésre! Várjuk megkeresését!

**VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## **Minden a helyszínról**

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 verschiedenster 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.

**VP azonosító: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 434.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## **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)**