

Berlin / Biesdorf Nord

Történelmi otthon jövővel – felújításra szoruló ház maximális magánélettel és lehetőségekkel

VP azonosító: 25306043



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73,61 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 548 m²

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Áttekintés

VP azonosító	25306043
Hasznos lakótér	ca. 73,61 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	325.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1995
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 141 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	352.78 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Az ingatlan



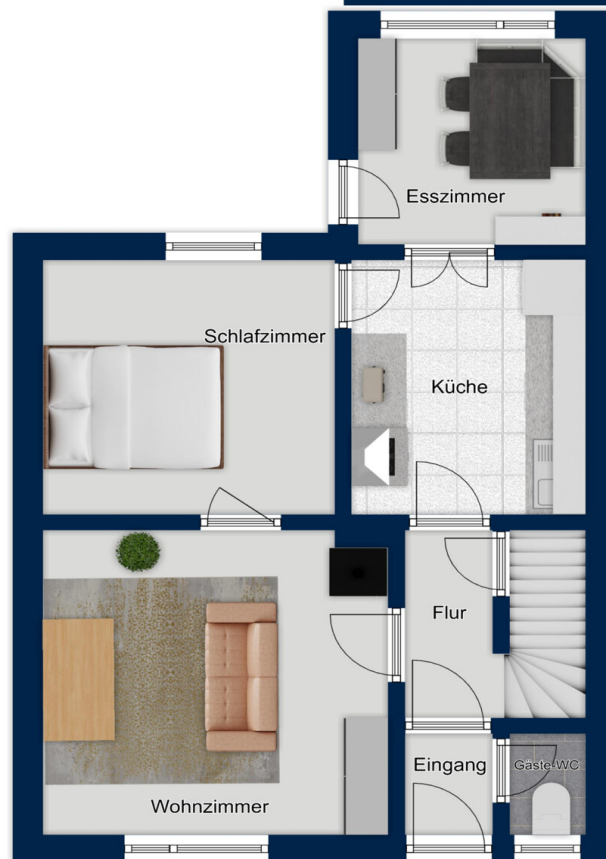
VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

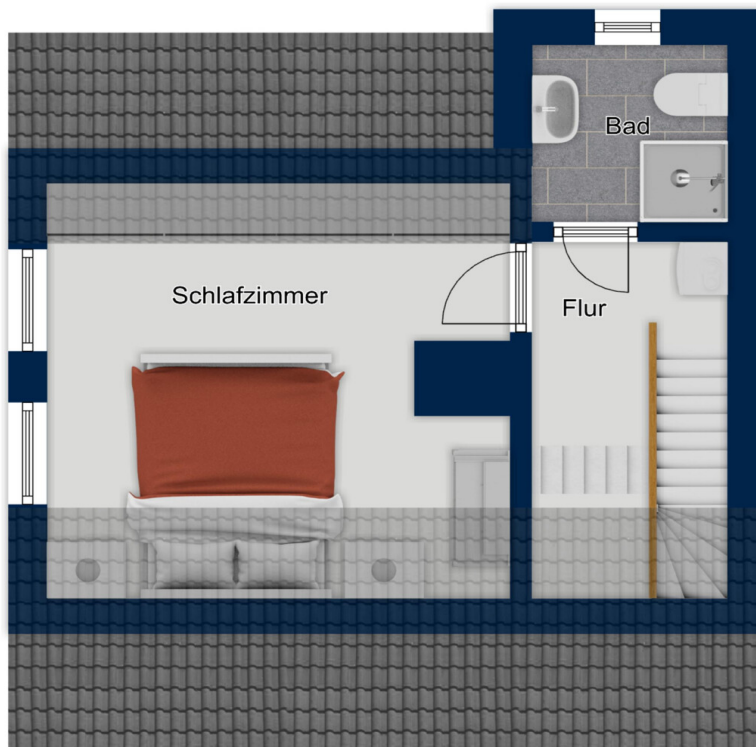
Az ingatlan

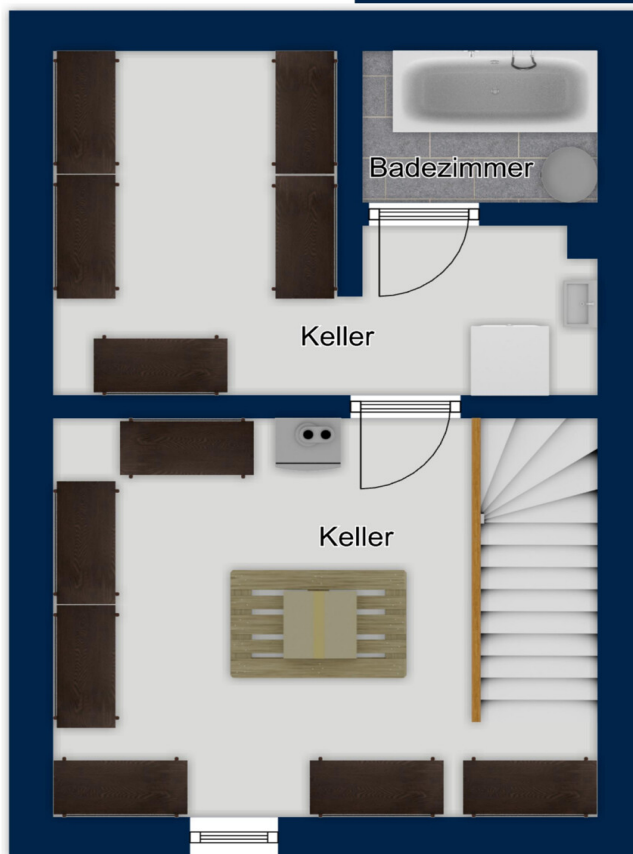


VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Az első benyomás

Biesdorf-Nord kiváló részén, egy csendes mellékutcában, egy jól karbantartott lakóövezetben található ez a történelmi ikerház, amely új tulajdonost keres, hogy életre keltse. A környezet ideálisan ötvözi az idilli bájot a kiváló infrastruktúrával: a villamos- és buszmegállók a közvetlen közelben találhatók, így kiváló összeköttetést biztosítanak a városközponttal. Bevásárlási lehetőségek, szolgáltatások, éttermek, valamint számos óvoda és iskola is a közelben található. A helyszínt barátságos környék, gondozott kertek és kellemes, biztonságos lakókörnyezet jellemzi – ideális családok, ingázók és mindazok számára, akik a városi életet a nyugalommal szeretnék ötvözni. A jelentős felújításra szoruló ingatlan hatalmas lehetőségeket kínál azok számára, akik szeretnék fokozatosan modernizálni és személyre szabni egy történelmi házat. A nagyméretű, 548 m²-es telek körülbelül 73 m² lakóteret kínál, amely három helyiségben oszlik meg. Még a gondozott elokert is barátságos első benyomást kelt. Néhány kis lépcső vezet a házba és a folyosóra, ahonnan az egyes szobákba juthatunk. Balra egy vendégmosdó, jobbra pedig egy olyan helyiség található, amely rugalmasan használható hálószobaként vagy nappaliként, és a kandallónak köszönhetően különösen hangulatos. Egyenesen elölle található a konyha, beépített szekrényekkel. Innen balra az út a jelenlegi nappaliba vezet, amely természetesen átalakítható. Egyenesen elölle egy bővítmény található, amely étkezőként is használható. Innen közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez, kellemes átmenetet teremtve a bel- és kültér között. Egy bájos falépcső vezet az emeletre. Itt egy kis elosztó, egy nagy, világos, 21 m²-es hálószoba és egy zuhanyzós fürdőszoba található. A padlás még nincs átalakítva, és – a tervekkel függően – további lakótérként is szolgálhat. Az alagsorban két nagy szoba áll rendelkezésre, az egyikben futás, a másikban bőséges tárolóhely található. Mosógép csatlakozás is rendelkezésre áll, így az alagsor sokoldalúan használható. Az ingatlan egyik különlegessége a gyönyörű, hosszúkás kert, amely messze hátrányú, és maximális magánéletet biztosít – az utcától védve, és ideális a kertészkedők számára. Szinte bármilyen tervezési kívánság megvalósítható itt: legyen szó zöldség- és gyümölcs termesztésről, játszótérrel, pihenőhelyiségről, kültéri étkezőről, vagy akár egy privát wellness oázisról szaunával – az ingatlan teret kínál a nagyszabású ötleteknek és a változatos életstílusoknak. Egy kis garázs teszi teljessé a képet. Ez az ikerház sürgösen keres szerető új tulajdonost, aki második esélyt ad neki, és felismeri a benne rejlő lehetőségeket. A megfelelő vízióval egy olyan otthon alakítható ki itt, amely ötvözi a bájot, a történelmet és a modern életszínvonalat. Bárki, aki szívvel és jövővel rendelkező projektet keres, ritka lehetőséget talált ebben az ingatlanban.

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com