

Berlin / Biesdorf Nord

Casa storica con un futuro: una casa da ristrutturare con la massima privacy e opportunità

Codice oggetto: 25306043



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73,61 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 548 m²

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25306043	Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Superficie netta	ca. 73,61 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie linda	ca. 141 m ²
Anno di costruzione	1935	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	352.78 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

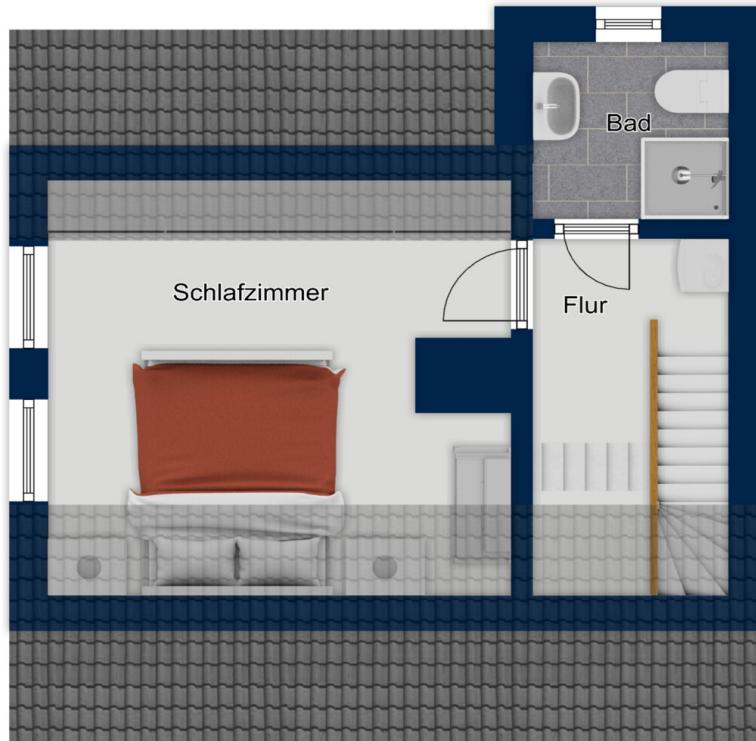
La proprietà



Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

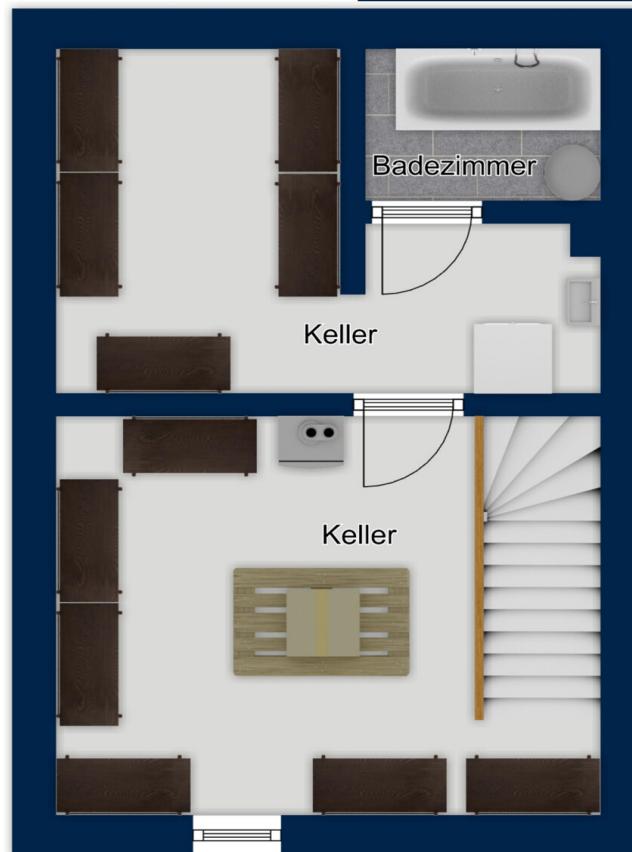
Planimetrie







Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Una prima impressione

In una posizione privilegiata a Biesdorf-Nord, in una tranquilla strada laterale di una zona residenziale ben curata, questa storica casa bifamiliare è alla ricerca di un nuovo proprietario che la riporti a nuova vita. L'ambiente circostante coniuga in modo ideale un fascino idilliaco con un'eccellente infrastruttura: le fermate del tram e dell'autobus si trovano nelle immediate vicinanze, offrendo ottimi collegamenti con il centro città. Negozi, servizi, ristoranti e un'ampia gamma di asili e scuole si trovano nelle vicinanze. La posizione è caratterizzata da un quartiere accogliente, giardini ben curati e un ambiente abitativo piacevole e sicuro, ideale per famiglie, pendolari e chiunque desideri combinare la vita urbana con la tranquillità. L'immobile, che necessita di una ristrutturazione significativa, offre un enorme potenziale per chi ama modernizzare e personalizzare gradualmente una casa ricca di storia. L'ampio terreno di 548 m² offre circa 73 m² di superficie abitabile, distribuiti in tre locali. Anche il curato giardino anteriore offre un'accoglienza calorosa. Pochi gradini conducono all'ingresso e al corridoio, da cui si accede alle singole stanze. A sinistra si trova un bagno per gli ospiti, mentre a destra si trova una stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come camera da letto o soggiorno ed è particolarmente accogliente grazie al camino. Dritto di fronte si trova la cucina, dotata di mobili componibili. Da lì, il sentiero a sinistra conduce all'attuale soggiorno, che naturalmente può essere convertito. Dritto di fronte si trova un ampliamento che può essere utilizzato come sala da pranzo. Da qui si ha accesso diretto al giardino, creando una piacevole transizione tra interno ed esterno. Un'affascinante scala in legno conduce al piano superiore. Qui si trovano un piccolo disimpegno, un'ampia e luminosa camera da letto di ben 21 m² e un bagno con doccia. La mansarda non è ancora stata trasformata e potrebbe, a seconda dei progetti, fungere da ulteriore spazio abitativo. Nel seminterrato sono disponibili due ampi locali, uno con l'impianto di riscaldamento, l'altro con ampio ripostiglio. È inoltre disponibile un attacco per la lavatrice, rendendo il seminterrato versatile. Un punto di forza di questa proprietà è il bellissimo giardino allungato, che si estende molto sul retro e offre la massima privacy, protetto dalla strada e ideale per gli amanti del giardinaggio. Qui è possibile realizzare praticamente qualsiasi desiderio progettuale: che si tratti di coltivare frutta e verdura, di creare un'area giochi per bambini, una zona relax, una zona pranzo all'aperto o persino un'oasi benessere privata con sauna, la proprietà offre spazio per grandi idee e una varietà di stili di vita. Un piccolo garage completa il quadro. Questa casa bifamiliare è alla ricerca urgente di un nuovo proprietario amorevole che le dia una seconda possibilità e ne riconosca il potenziale esistente. Con la giusta visione, qui si può creare una casa che combina fascino, storia e standard abitativi moderni. Chiunque cerchi un progetto con cuore e futuro ha trovato in questa proprietà una rara opportunità.

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Tutto sulla posizione

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 Straßenbahnenlinien 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 ausgebauten 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 Gewerbegebieten, 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.

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com