

Berlin / Biesdorf Nord

# Historisches Zuhause mit Zukunft- sanierungsbedürftiges Haus mit maximaler Privatsphäre und Chancen

Codice oggetto: 25306043



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

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73,61 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 548 m<sup>2</sup>

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                             |
| Superficie netta    | ca. 73,61 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 3                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1935                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 325.000 EUR   |
| Casa                              | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 1995  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 141 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

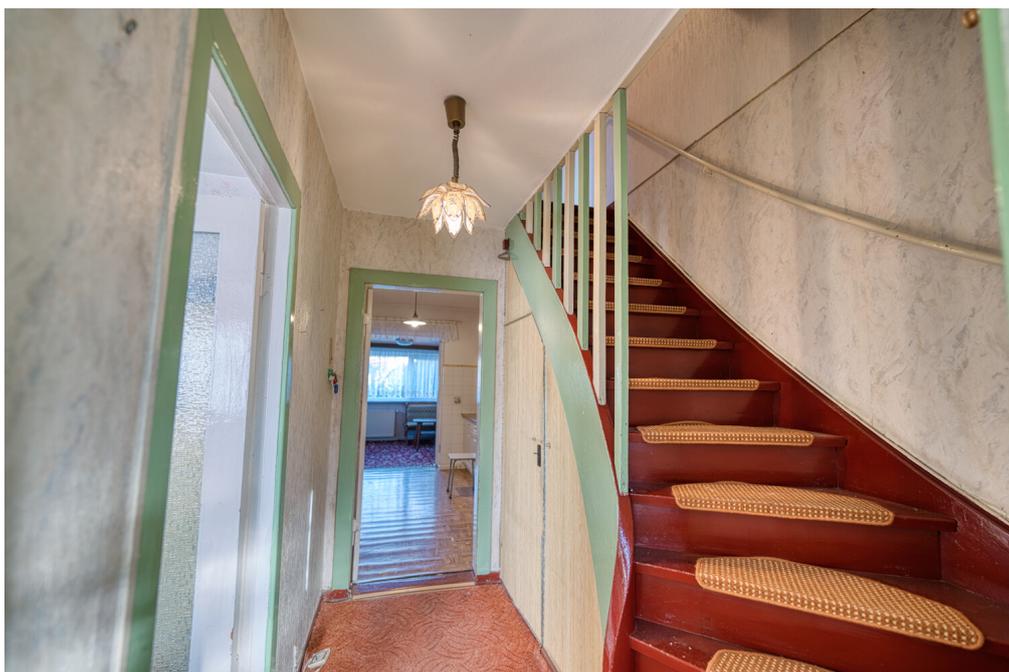
Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 352.78 kWh/m <sup>2</sup> 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



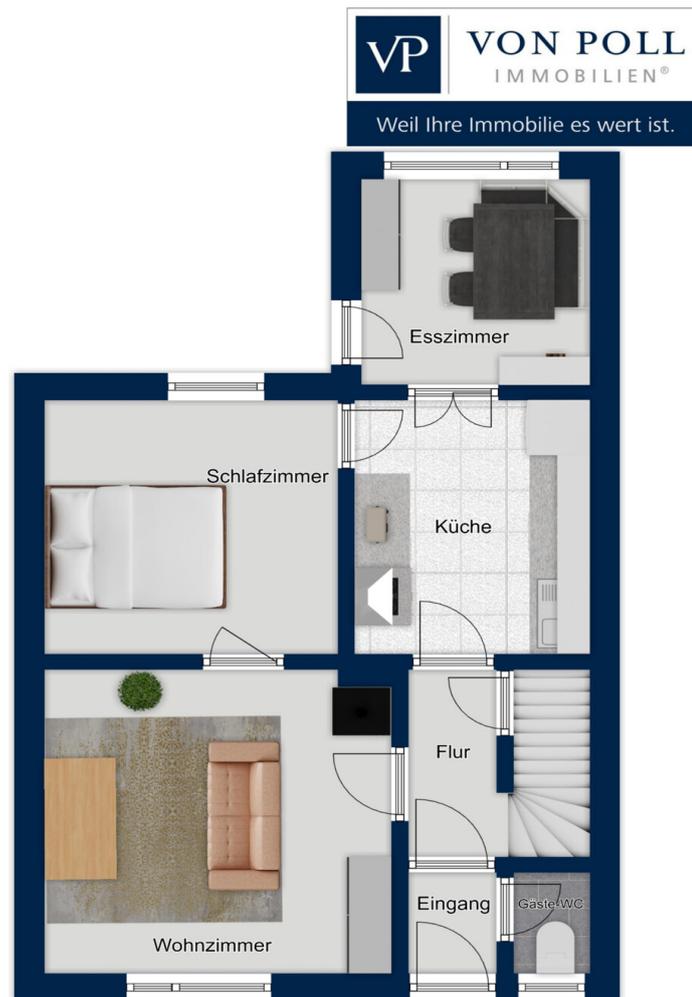
Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

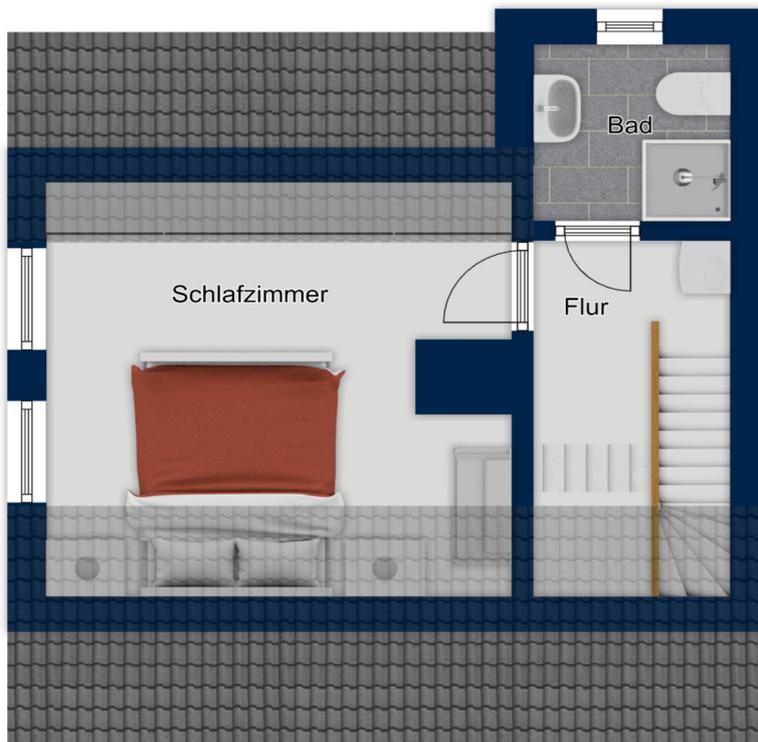
## La proprietà

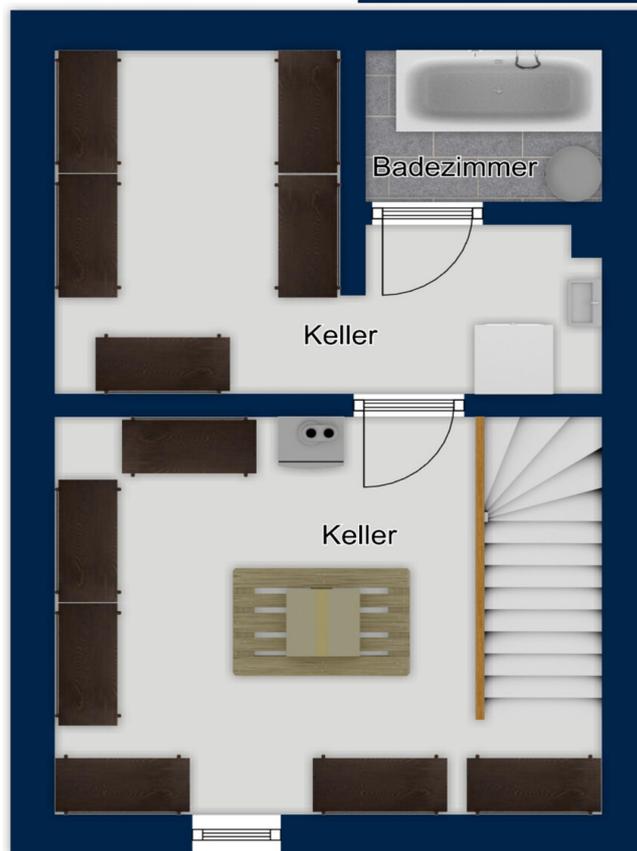


Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

## Planimetrie







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 bester Lage von Biesdorf-Nord, in einer ruhigen Seitenstraße innerhalb einer gepflegten Einfamilienhaussiedlung, befindet sich diese historische Doppelhaushälfte, die einen neuen Eigentümer sucht, um wieder zum Leben erweckt zu werden.

Die Umgebung verbindet Idylle und hervorragende Infrastruktur in idealer Weise: Straßenbahn und Bus sind in unmittelbarer Nähe, sodass die Anbindung in die City hervorragend ist. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Restaurants sowie ein sehr gutes Angebot an Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld. Die Lage ist geprägt von einer familiären Nachbarschaft, gepflegten Gärten und einem angenehmen, sicheren Wohngefühl – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe kombinieren möchten.

Das stark sanierungsbedürftige Objekt bietet enormes Potenzial für Menschen, die Freude daran haben, ein Haus mit Geschichte Schritt für Schritt zu modernisieren und individuell zu gestalten. Auf dem großzügigen 548 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei Zimmer.

Schon der gepflegte Vorgarten vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Über ein paar kleine Stufen gelangt man ins Haus und betritt den Flur, von dem aus sich die einzelnen Räume erschließen. Auf der linken Seite befindet sich ein Gäste-WC, auf der rechten ein Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer oder Wohnzimmer genutzt werden kann und durch einen Kamin besonders gemütlich wirkt. Geradeaus gelangt man in die Küche, die eine Einbauküche verfügt. Von dort aus führt der Weg links in das derzeitige Wohnzimmer, das selbstverständlich ebenfalls umfunktioniert werden kann. Geradeaus führt ein Anbau, der als Esszimmer genutzt werden kann. Von hieraus kommt man direkt in den Garten und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Über eine charmante Holzterasse geht es ins Obergeschoss. Hier befinden sich ein kleiner Flur, ein großes, helles Schlafzimmer mit großzügigen 21 m<sup>2</sup> sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Der Dachstuhl wurde bisher nicht ausgebaut und könnte – je nach Planung – als zusätzliche Wohnraumreserve dienen.

Im Kellergeschoss stehen zwei große Räume zur Verfügung, einer mit Heizungsanlage, der andere mit reichlich Stauraum. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden, sodass der Keller vielfältig nutzbar ist.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der wunderschöne, in die Länge gezogene Garten, der sich weit nach hinten erstreckt und maximale Privatsphäre bietet – abgeschirmt von der Straße und ideal für Gartenliebhaber. Hier lassen sich nahezu alle Gestaltungswünsche realisieren: Ob Gemüse- und Obstanbau, Kinderspielplatz, Chill-Lounge, Outdoor-Essbereich oder sogar eine private Wellnessoase mit Sauna – das Grundstück bietet Platz für große Ideen und viele Lebenswelten. Eine kleine Garage ergänzt das Gesamtbild.

Diese Doppelhaushälfte sucht dringend einen liebevollen Nachfolger, der ihr eine zweite Chance gibt und das vorhandene Potenzial erkennt. Mit der richtigen Vision kann hier ein Zuhause entstehen, das Charme, Geschichte und moderne Wohnqualität verbindet. Wer ein Projekt mit Herz und Zukunft sucht, hat in dieser Immobilie eine seltene Gelegenheit gefunden.

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

## Dettagli dei servizi

- massive Bauweise
- ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 548 m<sup>2</sup> 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 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.

**Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 352.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25306043 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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