

Berlin / Biesdorf

Einfamilienhaus mit Vollkeller und Garage auf großzügigem Grundstück

Codice oggetto: 26306033



PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 755 m²

Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

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

Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26306033
Superficie netta	ca. 93 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	253.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.07.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

Una prima impressione

In begehrter Wohnlage von Biesdorf-Nord, eingebettet in eine ruhige Seitenstraße eine familienfreundlichen Wohngebiets, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das auf einen neuen Eigentümer wartet, der sein Potenzial erkennt und ihm neues Leben einhaucht.

Die Umgebung vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine hervorragende Anbindung an die Berliner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls bequem erreichbar. Gepflegte Gärten, eine gewachsene Nachbarschaft und das angenehme Wohnumfeld schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Grundlage für alle, die den Charme einer Bestandsimmobilie schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Auf dem ca. 755 m² großen Grundstück stehen rund 93 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf vier Zimmer.

Bereits der gepflegte Vorgarten vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Über wenige Stufen gelangt man in den Windfang und anschließend in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erschlossen werden. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, während sich auf der rechten Seite zwei Zimmer befinden, die bislang als Schlaf- sowie Wohn- und Esszimmer genutzt wurden. Geradeaus schließt sich die Küche an, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Eine charmante Holzterasse führt in das Obergeschoss. Hier stehen ein kleiner Flur, ein WC sowie eine Dusche sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Der Dachstuhl wurde bislang nicht ausgebaut und bietet (vorbehaltlich der baurechtlichen Möglichkeiten) zusätzliches Ausbaupotenzial sowie wertvolle Wohnraumreserven.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein weiteres Badezimmer, drei großzügige Kellerräume, von denen einer die Heizungsanlage beherbergt, sowie ausreichend Stauraum. Ein vorhandener Waschmaschinenanschluss ergänzt die praktische Ausstattung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige, nach hinten ausgerichtete Grundstück. Fernab der Straße bietet es ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet

vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob liebevoll angelegte Beete, Obst- und Gemüseanbau, ein Spielbereich für Kinder, eine großzügige Terrasse mit Outdoor-Essplatz oder eine private Wellnessoase mit Sauna - hier lassen sich individuelle Wohn- und Freizeiträume verwirklichen. Eine langgezogene Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus sucht einen Eigentümer mit Weitblick, der den vorhandenen Charme erkennt und die Immobilie mit einer umfassenden Sanierung in ein modernes Zuhause verwandelt. Mit der richtigen Vision entsteht hier ein Wohnort, der Geschichte, Charakter und zeitgemäßen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial in begehrter Lage suchen.

Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

Dettagli dei servizi

HAUS:

- Dusche im OG
- Massivbauweise
- Badewanne im EG
- Manuelle Rollläden im EG + OG
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Fußböden mit Fliesen und Dielen belegt

AUSSENANLAGEN:

- massive Garage
- Hecken und Ziersträucher
- Grundstück komplett eingefriedet
- Gepflasterter Stellplatz vor der Garage
- Zaunanlage mit manuellem Einfahrtstor

Codice oggetto: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

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: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26306033 - 12683 Berlin / Biesdorf

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