

Berlin / Biesdorf

# Familienidylle in Biesdorf – Ihr neues Zuhause in beschaulicher Siedlung

Objektnummer: 24306014



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 415 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24306014
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	272.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.07.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

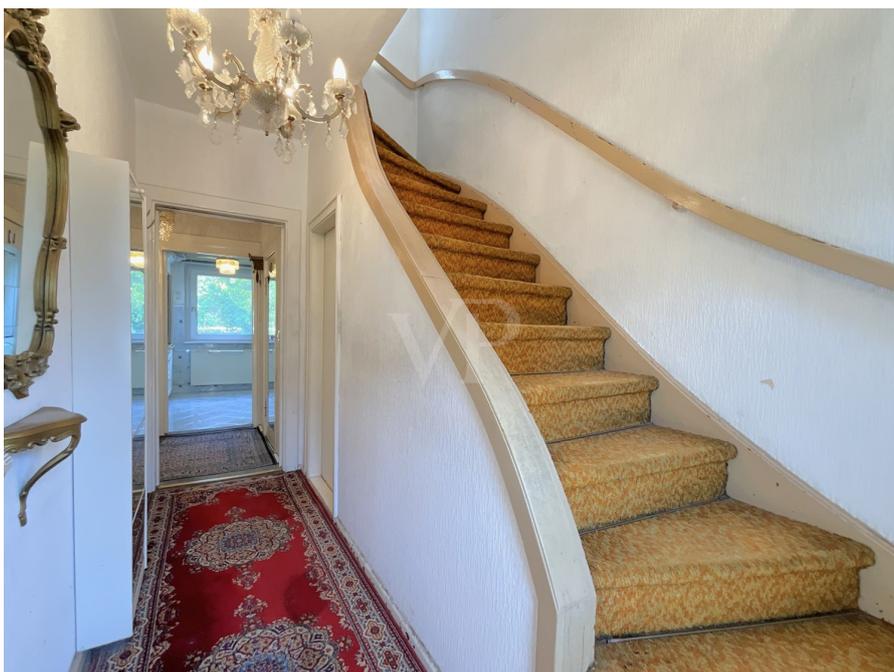
Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



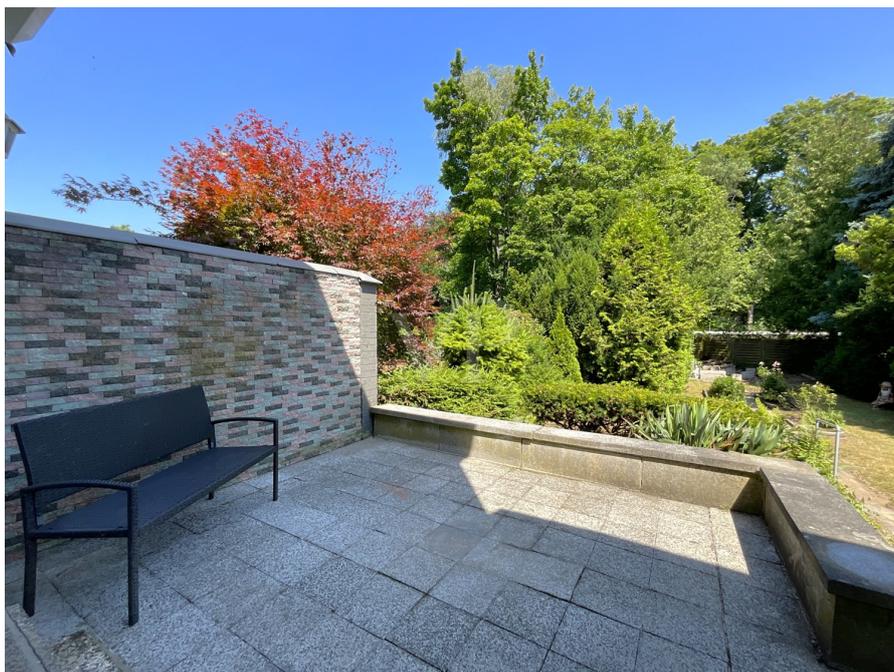
Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

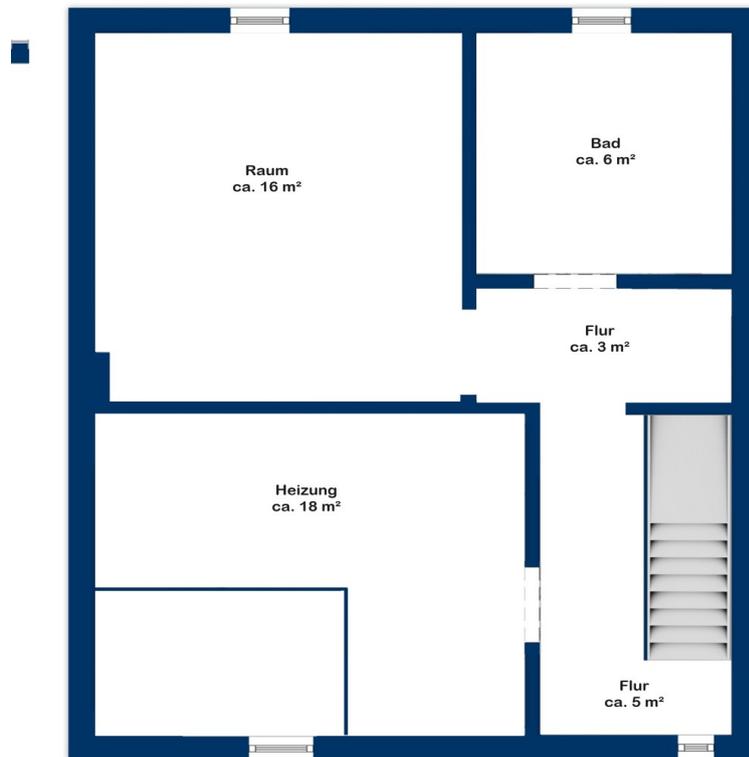
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Ein erster Eindruck

In einer beschaulichen Siedlung gelegen, präsentiert sich diese ca. 1938 erbaute Doppelhaushälfte auf einem Grundstück von ca. 415 m<sup>2</sup>. Auf einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> erstrecken sich vier gut geschnittene Zimmer, eine Einbauküche, ein Bad sowie zwei WCs. Mit einer Nutzfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie zudem reichlich Stauraum für Ihre Habseligkeiten. Betreten wird die Immobilie über eine kleine überdachte Treppe, die in den Flur führt und Zugang zu den Räumlichkeiten im Erdgeschoss bietet. Die voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen ein, während das angrenzende Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse gesellige Abende verspricht. Das gemütliche Wohnzimmer bietet den perfekten Rückzugsort für entspannte Stunden. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer oder Kinderzimmer anbieten. Das lichtdurchflutete Tageslichtbad ist mit Badewanne und Duschkabine ausgestattet. Die Toilette befindet sich im separaten WC. Nützlichen Stauraum bietet ein kleines Zimmer, ebenso wie der vom Obergeschoss erreichbare Spitzboden. Das Kellergeschoss verteilt sich auf einen Heizungsraum, ein Wannenbad sowie einen weiteren Raum, der als Hobbyraum, Fitnessstudio oder Lagerfläche genutzt werden kann. Der Außenbereich besticht durch einen gepflegten Vorgarten und eine massive Garage mit elektrischem Garagentor. Diese bietet ausreichend Platz für Ihr Auto sowie für eine kleine Werkstatt. Hinter dem Haus laden die Terrasse und der Garten zu gemütlichen Grillabenden ein. Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer beschaulichen Familiensiedlung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Restaurants, Cafés und Bars befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen im Wuhlegarten ein. Weiter entfernte Ziele erreichen Sie bequem mit dem Auto über die nahegelegene Bundesstraße B1 und mit öffentlichen Verkehrsmitteln über verschiedene S- und U-Bahnlinien (S5/U5). Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte alle Annehmlichkeiten für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen. Vorher sind aber noch Renovierungsarbeiten einzuplanen und energetische Anpassungen empfehlenswert.

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Ausstattung und Details

- gute Verkehrsanbindung
- Überdachte Haustür
- beheizte Garage inkl. elektrischem Garagentor
- Dielenboden
- zwei WCs
- Rollläden im Erdgeschoss
- Terrasse mit Garagenzugang

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Alles zum Standort

**Geografie:** Biesdorf, ein idyllischer Ortsteil im Nordosten Berlins, zeichnet sich durch seine grünen Oasen und ruhige Wohngegend aus. Gelegen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, wird Biesdorf von zahlreichen Parks, Wäldern und Wasserflächen umgeben. Die landschaftliche Vielfalt bietet Bewohnern eine harmonische Verbindung zwischen städtischem Leben und natürlicher Schönheit. **Lage und Verkehr:** Die Lage Biesdorfs ist durch eine ausgezeichnete Anbindung an das Berliner Stadtzentrum geprägt. Die Nähe zur Autobahn A10 und die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglichen es Bewohnern, schnell und bequem in die Innenstadt zu gelangen. Die S-Bahn-Station Biesdorf-Süd und mehrere Buslinien bieten eine zuverlässige Verkehrsanbindung. **Infrastruktur:** Biesdorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Das nahegelegene Einkaufszentrum "Eastgate/Ring Center" bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten. **Wirtschaft:** Die Wirtschaft in Biesdorf ist von einer Vielzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen geprägt. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage und der guten Infrastruktur ist Biesdorf ein attraktiver Standort für Unternehmen verschiedener Branchen. Die Nähe zum Berliner Stadtzentrum bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für berufliche Entwicklung und Karrierechancen. **Freizeit und Natur:** Biesdorf bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Bewohner jeden Alters. Die weitläufigen Parks und Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen und Entspannen ein. Der nahegelegene Tierpark Berlin und der Schlosspark Biesdorf bieten kulturelle und historische Sehenswürdigkeiten sowie Veranstaltungen für die ganze Familie. Die Seen und Wälder in der Umgebung bieten zudem Möglichkeiten für Wassersport, Radfahren und Wandern.

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 272.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die s

Objektnummer: 24306014 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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