Berlin / Biesdorf

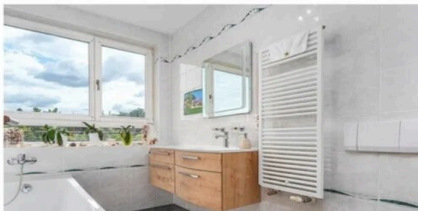
Großzügig wohnen in Biesdorf – mit 2 Dachterrassen und 2 Bädern

Objektnummer: 26306030









KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121.88 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

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

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306030
Wohnfläche	ca. 121.88 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1999

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	94.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

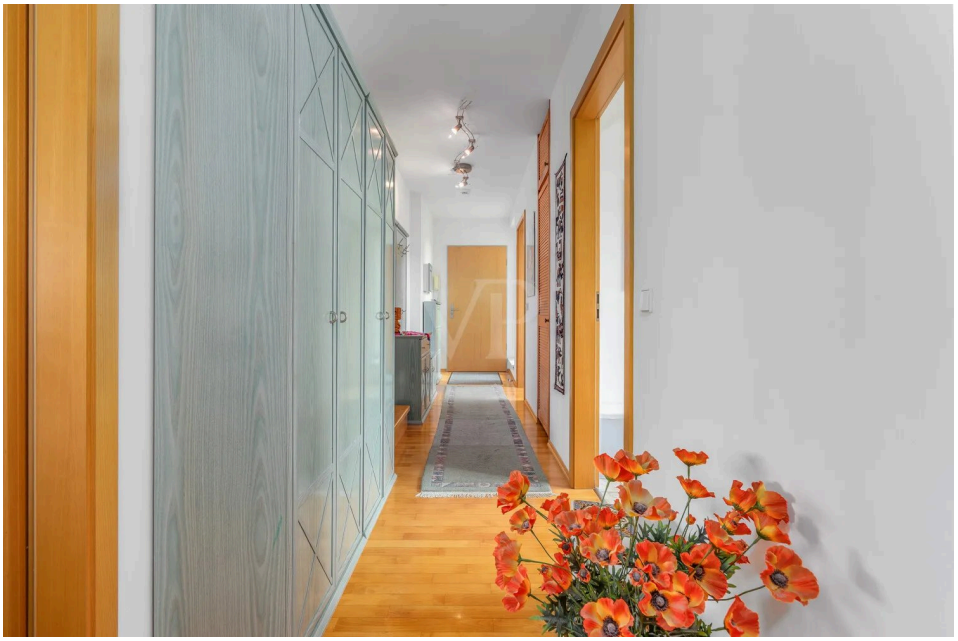
Die Immobilie











Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie

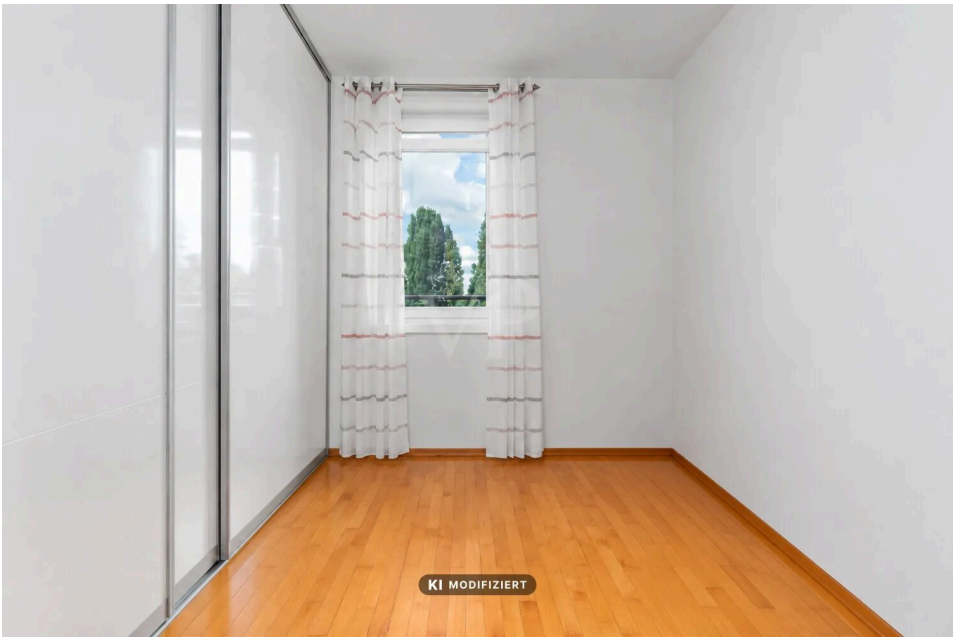




Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Grundrisse



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: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Ein erster Eindruck

*Großzügiges Wohnen
Ca. 121,88 m² Wohnfläche mit drei Zimmern. Die heutige Wohnung verbindet zwei ursprünglich eigenständige Einheiten.
*Zwei Dachterrassen
Zusammen ca. 48 m² tatsächliche Außenfläche. Die Terrassen ergänzen das Wohnen im
Freien; diese Fläche ist nicht zusätzlich zur Wohnfläche zu verstehen.
*Zwei Badezimmer
Ein Bad je ursprünglicher Wohnung. Das schafft Komfort im Alltag und bei Besuch.
*Zwei separate Eingänge
Die ursprünglichen Zugänge vom Treppenhaus sind vorhanden. Der Grundriss auf Seite 5
zeigt die Verbindung der beiden Bereiche.
*Wichtig für Ihre Planung 4. Etage ohne Aufzug. Kein eigener Stellplatz.

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Ausstattung und Details

*Großzügiges Wohnen
Ca. 121,88 m² Wohnfläche mit drei Zimmern. Die heutige Wohnung verbindet zwei ursprünglich eigenständige Einheiten.
*Zwei Dachterrassen
Zusammen ca. 48 m² tatsächliche Außenfläche. Die Terrassen ergänzen das Wohnen im
Freien; diese Fläche ist nicht zusätzlich zur Wohnfläche zu verstehen.
*Zwei Badezimmer
Ein Bad je ursprünglicher Wohnung. Das schafft Komfort im Alltag und bei Besuch.
*Zwei separate Eingänge
Die ursprünglichen Zugänge vom Treppenhaus sind vorhanden. Der Grundriss auf Seite 5
zeigt die Verbindung der beiden Bereiche.
*Wichtig für Ihre Planung 4. Etage ohne Aufzug. Kein eigener Stellplatz.
Ausstattung
•Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (Baujahr 1999)
•Ca. 121,88 m² Wohnfläche
•3 gut geschnittene Zimmer
•Großzügiger Wohn- und Essbereich
•Großzügiges Wohnzimmer
•1 Schlafzimmer
•2 vollwertige Badezimmer mit Fliesen
•2 Terrassen
•Küche mit Fliesen
•Helle und freundliche Wohnräume
•Wohnräume mit Buche Holzparkett
•Durchdachte und funktionale Raumaufteilung
•Gepflegter Gesamtzustand
•Zeitlose Ausstattung mit individuellem Gestaltungsspielraum
•Fernwärmeheizung
•Großzügiges Raumgefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
•Ideal für Paare, kleine Familien oder das Wohnen mit Homeoffice
•Angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Alltagstauglichkeit
•Solide Bauqualität und nachhaltige Wohnsubstanz
•2x Keller, je 5,15 m²
Weitere Informationen
•Baujahr: 1999
•Wohnfläche: ca. 121,88 m²
•Hausgeld gesamt: 682 € monatlich

oWohnung Nr. 22: 418 € davon Erhaltungsrücklage 74,60 € und Kosten 343,40 €
oWohnung Nr. 23: 220 € davon Erhaltungsrücklage 40,80 € und Kosten 179,20 €

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Alles zum Standort

Biesdorf besticht als familienfreundlicher Wohnstandort im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf durch seine stabile, sichere und zugleich lebendige Atmosphäre. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus, die ein harmonisches und vertrauensvolles Wohnumfeld schaffen. Mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum und einer gezielten Förderung von Neubauprojekten sowie sozialer Infrastruktur bietet Biesdorf jungen Familien eine zukunftsorientierte Perspektive in einem ruhigen, dennoch gut angebundenen Vorort. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch nahegelegene S-Bahn-Stationen wie „Biesdorf“ (nur 3 Minuten zu Fuß) und diverse Buslinien gewährleistet und in einer Station mit der S-Bahn, ist man an der Haltestelle Wuhletal, Verbindung zur U5, was den Alltag entspannt und flexibel gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an hochwertigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Kindergärten wie das „Biesdorfer Zwergenhaus“ und die „Kita Schneckenhaus“ sind in 2 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar, während das renommierte Otto-Nagel-Gymnasium in etwa 15 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördern eine enge Gemeinschaft. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Gesundheitsnetzwerk: Zahnärzte und Allgemeinmediziner sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie Apotheken, das Unfallklinikum Berlin und die nahegelegene Arona Klinik für Altersmedizin, die in 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dies sorgt für ein sicheres Gefühl und umfassende Betreuung in jeder Lebenslage.

Für die Freizeitgestaltung bietet Biesdorf zahlreiche grüne Oasen und Spielplätze, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für Erholung und gemeinsames Spielen bieten. Das nahegelegene Schloss Biesdorfer mit Park und seiner Parkbühne lädt zu entspannten Familienausflügen und kulturellen Erlebnissen ein. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit einer Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in fußläufiger Entfernung liegen und zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Penny-Markt, Rewe, Möbelhaus Kraft sowie das Gartencenter Hornbach sind in nur 15 Minuten zu Fuß erreichbar und garantieren eine komfortable Versorgung im Alltag.
Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut vernetztes und lebendiges Umfeld legen, bietet Biesdorf mit seiner ausgewogenen Infrastruktur, dem freundlichen Miteinander und den vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Vorzüge einer ruhigen und dennoch urbanen Umgebung genießen können.

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26306030 - 12683 Berlin / Biesdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com