Berlin / Biesdorf Nord

Doppelhaushälfte mit Wintergarten und großzügigem Gartenparadies

Objektnummer: 26306035



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108.78 m^2 • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 800 m^2

Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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

Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26306035
Wohnfläche	ca. 108.78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 174 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

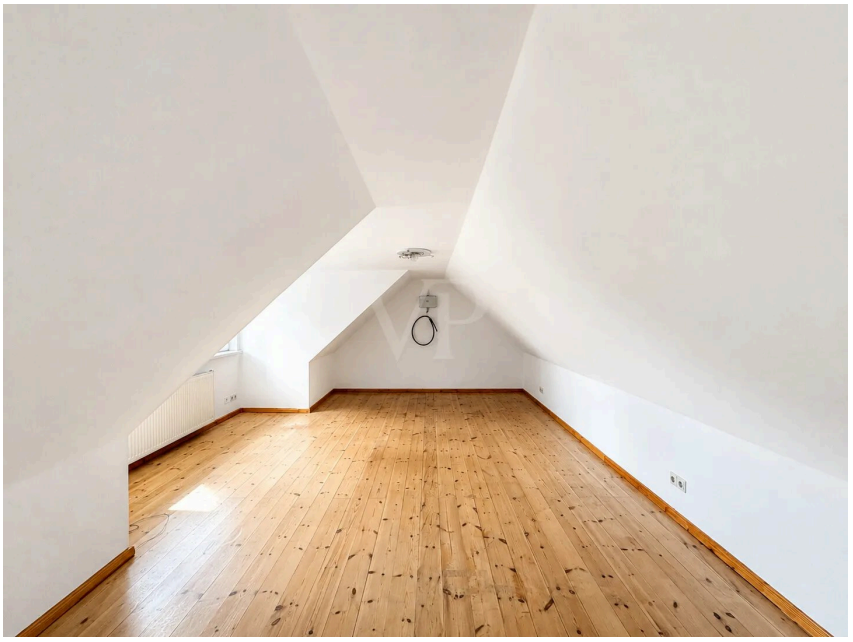
Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

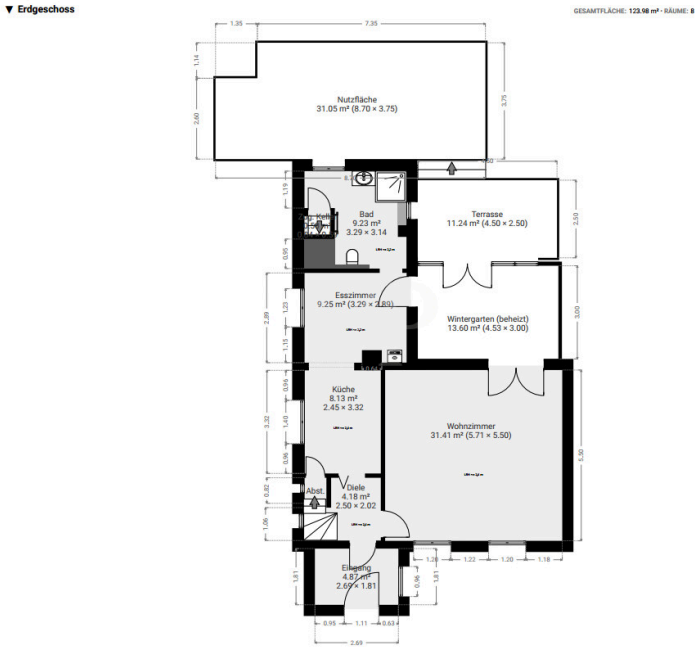
Die Immobilie



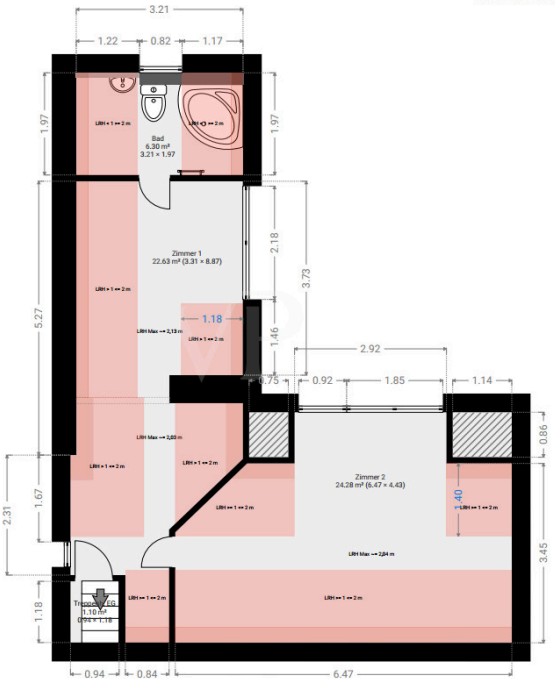
Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Grundrisse

▼ Erdgeschoss

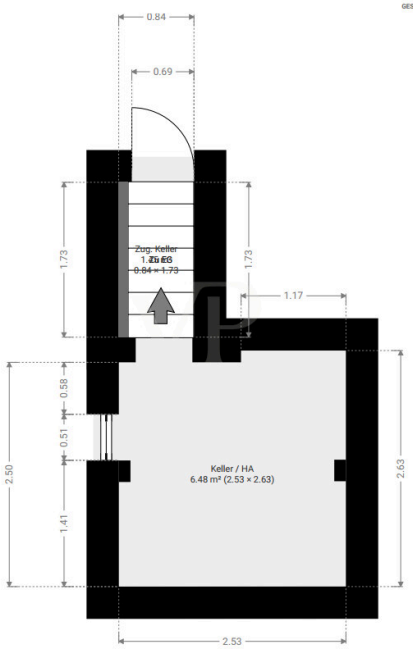


▼ Dachgeschoss



▼ Kellergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 7.92 m² · RÄUME: 2



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: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Ein erster Eindruck

Ein Haus erzählt seine Geschichte am besten durch die Spuren der Jahre. Hier, in dieser Doppelhaushälfte, spürt man bereits beim Betreten den Charakter vergangener Jahrzehnte. Die solide Bauweise ruht auf einem großzügigen Grundstück von rund 800 Quadratmetern, das sich wie ein ruhiger Rückzugsort anfühlt. Im Garten recken Obstbäume ihre Äste in die Höhe, das alte Gartenhaus steht windgeschützt unter hohen Sträuchern. Am Rand des Rasens wartet der Carport auf den nächsten Heimkehrer, während die gepflasterten Wege leise an vergangene Sommerabende erinnern.

Das Haus selbst entfaltet sich auf einer Ebene, die viel mehr ist als nur ein Zimmer. Zwei vollwertige Badezimmer geben dem Alltag einen Hauch von Komfort, während der Teilkeller mit Platz für Technik und Stauraum überzeugt. Durch den Anbau eines Seitenflügels in den späten 1970er Jahren und die Errichtung des zweiseitig verglasten Wintergartens im Jahr 1999 ist eine Wohnlandschaft entstanden, in der Licht und Blickachsen eine besondere Rolle spielen. Der Wintergarten mit seiner Heizung ist das Herzstück des Hauses, ein Ort, der das ganze Jahr über zum Innehalten einlädt. Regen prasselt leise auf das Glasdach, während draußen die Vögel im Garten zwitschern.

Die Substanz des Hauses bleibt spürbar authentisch. Die Ausstattung ist einfach, alte Türen und Fenster erzählen von Handwerkskunst und früheren Lebensentwürfen. Wer hier wohnt, spürt die Geschichte jedes einzelnen Raumes. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen, das Raumangebot ist überschaubar, aber auf den Punkt gebracht. Das Schlafzimmer, ruhig gelegen, eröffnet den Blick in den Garten, morgens fällt das Licht sanft durch die Scheiben und weckt die Lust auf einen Kaffee im Grünen.

Die Nachbarschaft wirkt gewachsen, der Alltag spielt sich in entspanntem Rhythmus ab. Der Garten bietet Raum für Gemüsebeete oder ein Frühstück im Freien, das Gartenhaus hält Werkzeug und Gartenmöbel bereit. Hinter den Mauern des Hauses liegen Erinnerungen, die auf eine neue Handschrift warten. Hier ist genug Platz, um das Leben im eigenen Takt zu gestalten, mit Blick auf alte Bäume und dem Gefühl, angekommen zu sein.

Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Ausstattung und Details

* Zwei vollwertige Badezimmer
* 800 m² großes Grundstück, ein Garten zum Träumen
* sicherer Stellplatz Carport
* Teilkeller für die Haustechnik
* verglaster Wintergarten mit Heizung
* Gartenhaus

Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

Alles zum Standort

Berlin-Biesdorf Nord besticht als ruhiger und familienfreundlicher Wohnstandort, der mit seiner ausgewogenen Altersstruktur und einer stabilen Eigentümergemeinschaft ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld schafft. Die solide Infrastruktur, gepaart mit einer unterdurchschnittlichen Kriminalitätsrate, macht die Stadt zu einem besonders attraktiven Ort für Familien, die Wert auf langfristige Wohnqualität legen. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die S-Bahnlinie S5 sowie die nahegelegene U-Bahnlinie U5 ist das pulsierende Berliner Stadtzentrum schnell und bequem erreichbar, während gleichzeitig die Nähe zu wichtigen Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten den Alltag angenehm gestaltet.
Die unmittelbare Umgebung von Biesdorf Nord bietet ein grünes und naturnahes Wohnambiente, das insbesondere Familien mit Kindern ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt. Zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung in sicherer Umgebung. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine freundliche und familiäre Atmosphäre aus, die das Zusammenleben bereichert und den Wunsch nach einem behüteten Zuhause erfüllt.
Für Familien sind die Bildungseinrichtungen in der Nähe ein großer Gewinn: Kindergärten wie die Kita Hasenburg, Wuhleblick und Traumland sind in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen wie die Johann-Strauss-Grundschule und die Schule am Pappelhof in einem angenehmen Spaziergang von acht bis dreizehn Minuten liegen. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Bildungseinrichtungen und eine Jugendkunstschule, die kreative Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Die medizinische Versorgung ist mit Apotheken und Ärzten in fußläufiger Nähe optimal gewährleistet, darunter die Wuhletal Apotheke in nur drei Minuten Gehweite sowie das Unfallkrankenhaus Berlin und weitere Fachkliniken, die innerhalb von 15 bis 20 Minuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie Lidl, Rewe und Netto, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine bequeme Versorgung sicherstellen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Cecilienstraße/Blumberger Damm (drei Minuten Fußweg) und die S-Bahnstation Kienberg (Gärten der Welt) in etwa 19 Minuten Fußweg gegeben, was Familien flexible Mobilität garantiert. Für entspannte Momente und geselliges Beisammensein laden vielfältige Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe zum Verweilen ein, darunter das charmante Lee's Kitchen und das SternCafe, beide in nur wenigen Gehminuten erreichbar.
Dieses Wohnumfeld in Berlin-Biesdorf Nord bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und naturnahem Leben, eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit exzellenter Infrastruktur. Hier finden Eltern und Kinder nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sie gemeinsam wachsen und die Zukunft voller Zuversicht gestalten können.

Objektnummer: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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: 26306035 - 12683 Berlin / Biesdorf Nord

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