Berlin / Biesdorf

Einziehen & Wohlfühlen – gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten, Pool und Garage

Objektnummer: 26306041



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122.63 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 659 m^2

Objektnummer: 26306041 - 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: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306041
Wohnfläche	ca. 122.63 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	689.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	101.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie







Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

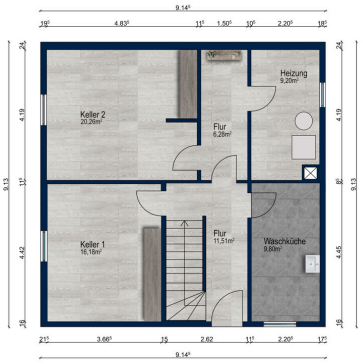
Die Immobilie



Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Grundrisse

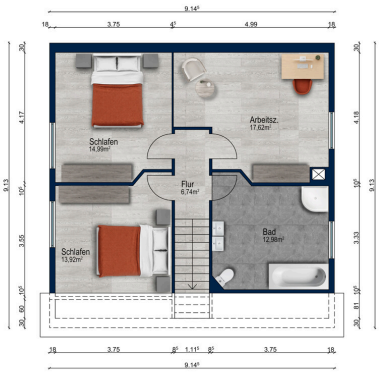
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



VON POLL IMMOBILIEN

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: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Ein erster Eindruck

In einer beliebten und angenehm ruhigen Seitenstraße von Berlin-Biesdorf, unweit der Gärten der Welt, erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem ca. 659 m² großen Grundstück. Die attraktive Wohnlage verbindet ein grünes, entspanntes Wohnumfeld mit den Vorzügen der Hauptstadt, ideal für Familien und alle, die Wert auf Ruhe, Platz und einen eigenen Garten legen.

Das im Jahr 1994 errichtete Haus bietet auf gut 122 m² Wohnfläche insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft sowohl großzügige Bereiche für das gemeinsame Familienleben als auch angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Zwei Bäder ergänzen das komfortable Raumangebot.

Wohnen mit viel Licht und direktem Zugang zum Garten

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit Blick und Zugang ins Grüne. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, wohnliche Atmosphäre.

Im Jahr 2022 wurden wesentliche Wohnbereiche renoviert und mit neuen Bodenbelägen sowie frischen Wandfarben modernisiert. Auch die Küche wurde weiter aufgewertet und erhielt 2025 einen neuen Klick-Vinylboden. Der Übergang zur Terrasse verbindet den Innenbereich auf angenehme Weise mit dem Garten und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen.

Großzügiges Grundstück mit Terrasse, Pool und Pavillon

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Garten. Die rund 38 m² große Terrasse bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende im Freien.

Der Außenpool, der 2020 angelegt wurde, macht den Garten insbesondere in den Sommermonaten zu einem privaten Rückzugsort mit hohem Freizeitwert. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen 2025 errichteten Pavillon, der einen geschützten Platz zum Entspannen bietet.

Das großzügige Grundstück eröffnet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Familien, Gartenliebhaber und alle, die sich innerhalb Berlins ein eigenes grünes Refugium wünschen.

Garage, Stellplatz und komfortable Parksituation

Auch die Parksituation überzeugt: Eine massive Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück bieten komfortable Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Gerade in Berlin ist dieser Aspekt ein nicht zu unterschätzender Vorteil.
Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum und wurde 2024 mit einer Balkonsolaranlage ausgestattet, die das Energiekonzept der Immobilie sinnvoll ergänzt.

Gepflegt und fortlaufend modernisiert

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023 sorgt für die Wärmeversorgung. Dach und Fassade wurden bzw. werden im Rahmen der laufenden Instandhaltung gereinigt und versiegelt.

Zusätzlichen Raum bietet die Vollunterkellerung, die sich flexibel als Hobby-, Arbeits- oder Abstellbereich nutzen lässt.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilie.

Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Ausstattung und Details

- Grundstück ca. 659 m²
- Einfamilienhaus 122,63 m²
- Außenpool von 2020, beheizt
- Terrasse ca. 38 m²
- Garage Massiv, ca. 5 × 10 Meter
- 1 Stellplätz
- 4 Zimmer
- Vollunterkellert mit weißer Wanne
- Erdgeschoss elektrische Jalousien

Renovierung/Sanierung/Instandsetzung:
2022 Wohnzimmer und Küche renoviert
2022 Gästezimmer renoviert incl. neuem Laminat
2023 neue Heizungsanlage (Gas)
2024 Balkonsolaranlage auf Gartenhaus
2024 Plissees an allen Fenstern neu
2025 wurden alle Rauchmelder ausgetauscht
2025 Pavillon im Garten errichtet
2025 Dach Reinigung und Versieglung
2025 neues Klick Vinyl in Küche, Flur und Garderobe
2025 Garderobe renoviert
2026 Renovierung Schlafzimmer und Kinderzimmer
2026 neues Laminat im Dachgeschoss

Objektnummer: 26306041 - 12683 Berlin / Biesdorf

Alles zum Standort

Berlin-Biesdorf Nord überzeugt als ruhiger und familienfreundlicher Wohnstandort mit einem sicheren und angenehmen Lebensumfeld. Die gute Infrastruktur und die verkehrsgünstige Lage machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, die Wert auf langfristige Wohnqualität legen. Über die S-Bahnlinie S5 und die nahegelegene U-Bahnlinie U5 ist das Berliner Stadtzentrum gut erreichbar.

Die Umgebung bietet ein grünes und naturnahes Wohnambiente. Zahlreiche Spielplätze und Parks laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Die freundliche, familiäre Nachbarschaft trägt zusätzlich zu einer hohen Wohnqualität bei.

Auch die Infrastruktur für Familien ist gut ausgebaut. Kindergärten wie die Kita Hasenburg, Wuhleblick und Traumland sind in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Die Johann-Strauss-Grundschule und die Schule am Pappelhof liegen rund acht bis dreizehn Gehminuten entfernt. Weiterführende Bildungseinrichtungen und eine Jugendkunstschule ergänzen das Angebot.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Lidl, Rewe und Netto nur wenige Gehminuten entfernt. Apotheken und Ärzte sind ebenfalls gut erreichbar; weitere medizinische Versorgung bieten das Unfallkrankenhaus Berlin und verschiedene Fachkliniken in der Umgebung.

Bushaltestellen wie Cecilienstraße/Blumberger Damm sind in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Nahverkehrsangebot durch die S-Bahnstation Kienberg (Gärten der Welt). Cafés und Restaurants wie Lee's Kitchen und das SternCafe bieten zudem Möglichkeiten für entspannte Stunden in der näheren Umgebung.

Insgesamt verbindet Berlin-Biesdorf Nord ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Berliner Innenstadt suchen.

Objektnummer: 26306041 - 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: 26306041 - 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