Berlin / Biesdorf

Ein Haus voller Möglichkeiten! Modernisierungsbedürftiges Schmuckstück auf 939 m² in guter Lage

Objektnummer: 26306044



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 939 m²

Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

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

Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26306044
Wohnfläche	ca. 136 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	307.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936, welches in den 1960er-Jahren durch einen Anbau erweitert wurde, vereint den besonderen Charakter einer gewachsenen Immobilie mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 939 m² bietet das Haus mit rund 136 m² Wohnfläche und vier Zimmern eine attraktive Grundlage für die Verwirklichung persönlicher Wohnträume. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit frischen Ideen und einem liebevollen Blick fürs Detail zu neuem Leben erweckt zu werden.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine charmante Veranda, die einen einladenden Auftakt zum Wohnbereich bildet. Von hier aus gelangen Sie in den Flur, der die einzelnen Räume miteinander verbindet. Die Küche überzeugt durch ihren direkten Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Diese schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich lädt dazu ein, sonnige Morgenstunden bei einem gemütlichen Frühstück oder laue Sommerabende im Grünen zu genießen. Das gemütliche Wohnzimmer bietet beste Voraussetzungen, um einen behaglichen Lebensmittelpunkt für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein zu gestalten. Ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss. Vorhandene Rollläden bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz und tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die sich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen als gemütliche Schlafräume, inspirierendes Arbeitszimmer oder individuelle Rückzugsorte gestalten lassen. Ein besonderes Highlight ist die direkt von einem der Zimmer zugängliche Terrasse, die einen zusätzlichen Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage.

Zusätzlichen praktischen Stauraum bietet der vorhandene Keller. Eine Garage rundet das Angebot ab und schafft eine komfortable Parkmöglichkeit.

Ein besonderes Schmuckstück ist das weitläufige Gartengrundstück, das mit seiner beeindruckenden Größe viel Freiraum für kreative Ideen und individuelle Wünsche bietet. Hier lässt sich eine grüne Wohlfühloase mit gemütlichen Sitzplätzen, farbenfrohen Blumenbeeten, einem liebevoll angelegten Nutzgarten oder großzügigen Spielflächen gestalten. Ob entspannte Nachmittage im Sonnenschein, gesellige Grillabende mit Freunden oder unbeschwerte Stunden mit der Familie – dieser Garten bietet wunderbare Möglichkeiten, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen.

Die verkehrsgünstige Lage ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Die Bushaltestelle der Linie 192 befindet sich nur etwa 100 Meter entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in der näheren Umgebung und sorgen für angenehm kurze Wege.

Dieses charaktervolle Einfamilienhaus bietet mit seinem großzügigen Platzangebot, den beiden Terrassen und dem weitläufigen Gartengrundstück eine reizvolle Kombination aus individuellem Gestaltungsspielraum und attraktiven Wohnmöglichkeiten. Wer den besonderen Charme eines Hauses mit Geschichte zu schätzen weiß und Freude daran hat, eigene Ideen zu verwirklichen, findet hier eine vielversprechende Gelegenheit, ein ganz persönliches Zuhause mit besonderer Atmosphäre zu schaffen.

Objektnummer: 26306044 - 12683 Berlin / Biesdorf

Alles zum Standort

Geografie:
Biesdorf hat, wie auch die benachbarten Ortsteile Kaulsdorf und Mahlsdorf, fast dörflichen Charakter. Die drei Stadtteile sind die größte Einfamilienhaus Siedlung in Deutschland.
Aktuell hat Biesdorf ca. 29.000 Einwohner.
Das südliche Biesdorf wird von einer Wohnsiedlung geprägt mit Häusern aus verschiedenen Epochen, darunter Ein- und Zweifamilienhäuser, Datschen und Landhäuser.

Lage / Verkehr:
Berlin Biesdorf liegt gerade einmal 35 Autominuten von Berlins Mitte entfernt. Durch die Anbindung der Regionalbahn U-Bahn Linie 5 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar, so sind Sie mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 min am Alexanderplatz und in ca. 40 min. erreichen Sie den Bahnhof Zoologischer Garten.
Berlin Biesdorf verfügt über eine Busverbindung, die in 8 Min. zum nahegelegenen S-Bahnhof Wuhlheide führt. Von hieraus haben sie die Anbindungen sämtlicher Verbindungsmöglichkeiten, in und um Berlin. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt knapp 50 Fahrminuten entfernt. Berlin Biesdorf liegt zentral und doch in der Natur.

Infrastruktur:
Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Berlin Biesdorf ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen Schulen und Kindertagesstätten sind in Berlin Biesdorf gut vertreten. Zwei Grundschulen, zwei Gymnasien und eine Sekundarschule sind schnell zu erreichen. Außerdem befinden sich in Biesdorf Süd, vier Kindergärten.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Eines der größten Einkaufscenter Berlins, das Eastgate, mit 150 Geschäften finden sie 7Km entfernt. Ein Gewerbepark mit, Baumarkt, Möbelhaus, Gartencenter und einem großen Elektronikhändler, erreichen sie mit dem Auto in knapp 12 Minuten.
Wirtschaft:
Größte Arbeitgeber in und um Biesdorf sind die Unfallklinik Berlin mit rund 2.000 Mitarbeiter/-innen, BMW-Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen.

Freizeit / Sport / Natur:
Der Biesdorfer Baggersee, die Kaulsdorfer Seen und der Wuhlewanderweg ist zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten erreicht.

Auch die Nähe zum Wassergebiet in Köpenick ist in 10 Min. mit dem Auto zu erreichen.
Das Schloss Biesdorf, bietet gerade im Sommer Veranstaltungen, Kino und Konzerte.

Objektnummer: 26306044 - 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.

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 sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 26306044 - 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