

Berlin / Biesdorf

Einfamilienhaus mit Stil in Berlin-Biesdorf, Energieklasse A & sehr guter Zustand

????????? ??????????: 25306015



www.von-poll.com

???? ??????: 729.000 EUR • ??????????: ca. 127,08 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 624 m²

??????? ?????????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25306015	???? ?????	729.000 EUR
????????	ca. 127,08 m ²	?????	????????
???????	4	????????	????????
????????? ???	3	????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
???? ?????????	2007		beurkundeten
			Kaufpreises
		??????	??????
		????????	
		??????	WC ??????????,
			????????
			??????

???????? ??????????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	ELECTRICITY	?????? ????????????? ?????????????	44.04 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ??	11.05.2035	?????????? ????????????? ??????????	A
???? ???????????	?????????????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2007

???????? ??: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ????????



???????? ??: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



???????? ??: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



???????? ??: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



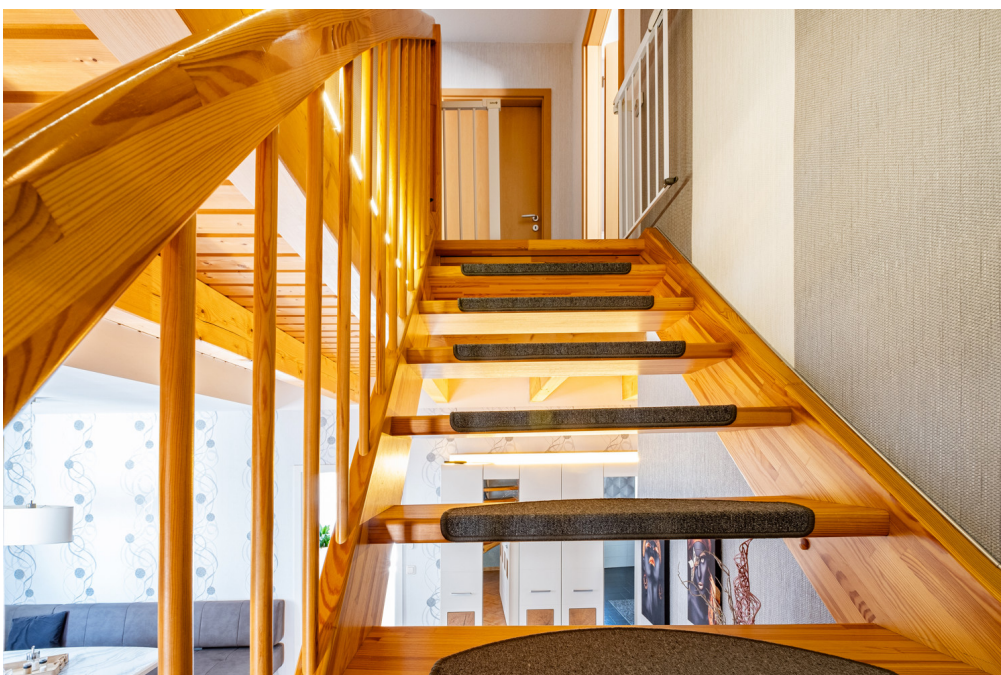
???????? ??: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



???????? ??: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



???????? ?????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



??????? ???????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ????????



???????? ?????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ???????



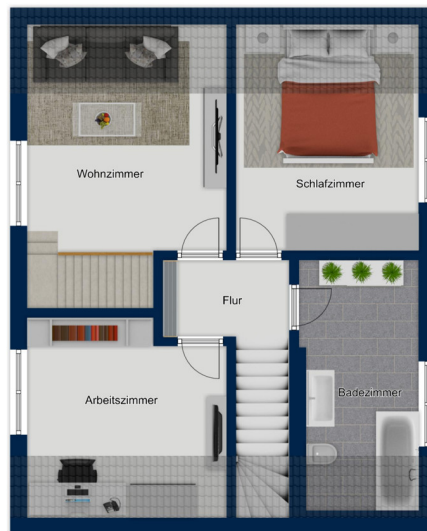
??????? ???????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ????????



???????? ??: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

?? ????????



??????? ???????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

??? ?????? ?????????

Auf einem ca. 624 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück empfängt Sie dieses hochwertig und massiv errichtete Einfamilienhaus im begehrten Berliner Stadtteil Biesdorf. Die gepflegte Nachbarschaft bietet eine ideale Verbindung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen perfekt für Familien, Paare oder alle, die das urbane Leben mit Ruhe und Privatsphäre verbinden möchten. Bereits beim Betreten des Grundstücks fällt der hochwertige Pflegezustand ins Auge. Eine harmonisch gestaltete Einfahrt führt Sie zum Haus, wo Sie eine einladende Atmosphäre erwartet. Im Inneren sorgt die angenehme Wärme der Fußbodenheizung im gesamten Erd- und Obergeschoss sofort für ein behagliches Gefühl. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit Helligkeit und Klarheit. Hier finden sowohl Garderobe als auch Stauraum Platz, ohne den luftigen Charakter des offenen Grundrisses zu stören. Direkt angrenzend öffnet sich der Wohn- und Essbereich ein lichtdurchfluteter Raum mit großen Fensterflächen, die einen ungehinderten Blick in den Garten ermöglichen und Innen- und Außenbereich miteinander verschmelzen lassen. Ob Familienleben, gesellige Abende oder entspannte Stunden dieser Bereich wird schnell zum Mittelpunkt des Hauses. Die moderne, geschmackvoll ausgestattete Küche liegt nur wenige Schritte entfernt. Durchdacht geplant und funktional gestaltet, fügt sie sich nahtlos in das Raumkonzept ein. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei großzügige Schlafzimmer. Die klare Grundrissstruktur bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer oder als ganz persönlicher Rückzugsort. Zwei stilvolle Bäder eines mit bodengleicher Dusche, das andere mit Badewanne – vereinen Komfort mit Alltagstauglichkeit. Besonders hervorzuheben ist das nachhaltige Heizkonzept: Die umweltfreundliche Erdwärmeheizung sorgt nicht nur für angenehme Temperaturen, sondern reduziert auch langfristig die Energiekosten effizient, zukunftsorientiert und klimaschonend. Über eine zentrale Holzterasse erreichen Sie das Obergeschoss mit weiteren Rückzugsorten und idealen Bedingungen für Familienmitglieder oder Gäste. Der sehr großzügig geschnittene, ausbaufähige Spitzboden eröffnet zusätzliche Wohn- oder Arbeitsflächen ideal für ein Atelier, Homeoffice oder einen Hobbyraum. Das Haus punktet nicht nur im Inneren auch der Außenbereich überrascht mit durchdachten Extras: Ein separates Nebengebäude mit Dusche und WC bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästehaus, Atelier, Büro oder Hobbybereich. Eine Rarität in dieser Wohnlage, die die Immobilie zusätzlich aufwertet Ein verglaster Pavillon im hinteren Gartenbereich schafft einen besonderen Ort der Ruhe. Ob als gemütlicher Wintergarten, kreatives Refugium oder stilvoller Rückzugsraum dieser Bereich lässt individuelle Träume Wirklichkeit werden. Der Garten selbst lädt zur persönlichen Gestaltung ein: Eine Sonnenterrasse, Spielwiese für Kinder,

ein Gemüsebeet oder blühende Rückzugsorte hier genießen Sie Ihren Freiraum unter freiem Himmel. Dieses Einfamilienhaus in Berlin-Biesdorf verbindet hochwertige Bauweise mit modernem Wohnkomfort und außergewöhnlicher Energieeffizienz. Ergänzt durch vielseitig nutzbare Nebengebäude, einen gepflegten Garten und eine ruhige, familienfreundliche Lage ist es ein echtes Zuhause mit Charakter bereit für neue Geschichten.

??????? ???????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

??????????????? ??? ????????

- 127,08 m² Wohnfläche
- Spitzboden als Wohnfläche zu nutzen 29,36 m²
- 624 m² Grundstücksfläche
- Garage
- Erdwärmepumpe
- 2 Bäder im Haus
- Anbau Garage / Plus Dusche / WC / Waschbecken
- Fußbodenheizung
- Pavillion / Gartenhaus
- Wassertank 3000 Liter
- Werkstatt mit Heizungsanlage
- Erfrischungsbecken im Garten

??????? ???????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

??? ??? ??? ???????????

Geografie: Biesdorf hat, wie auch die benachbarten Ortsteile Kaulsdorf und Mahlsdorf, einen fast dörflichen Charakter. Die drei Stadtteile sind die größte Einfamilienhaussiedlung 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, Wochenendhäuser und Landhäuser.

Lage / Verkehr: Biesdorf liegt gerade einmal 35 Autominuten von Berlins Mitte entfernt. Durch die Anbindung an die S-Bahn Linie 5 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar und die Haltestelle befindet sich in 300 Meter Entfernung. In ca. 25 Minuten ist man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln am Alexanderplatz und in ca. 40 Minuten am Bahnhof Zoologischer Garten. Biesdorf verfügt über eine Busverbindung, die zum nahegelegenen S-Bahnhof Biesdorf der zum U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz führt. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt knapp 40 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Biesdorf ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. Schulen und Kindertagesstätten sind in Biesdorf gut vertreten. Zwei Grundschulen, zwei Gymnasien und eine Sekundarschule sind schnell zu erreichen. Zusätzlich befinden sich in Biesdorf-Süd weitere vier Kindergärten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe. Das Biesdorf Center ist bequem erreichbar und bietet Ihnen ebenso wie das Forum Köpenick eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Eines der größten Einkaufszentren Berlins, das Eastgate, mit über 150 Geschäften, ist nur ca. 3,5 km entfernt. Ein Gewerbepark mit Baumarkt, Möbelhaus, Gartencenter und einem großen Elektronikhändler ist mit dem Auto in etwa 2 Minuten erreichbar. Wirtschaft: Größte Arbeitgeber in und um Biesdorf sind die Unfallklinik Berlin mit rund 2.000 Mitarbeiter/-innen, die BMW-Niederlassung Marzahn und der MEON Gewerbepark mit aktuell 190 Unternehmen. In ein paar Autominuten befinden sich weitere Geschäfte, wie z. B. ein Baumarkt, ein Elektronikfachmarkt, ein Pflanzencenter und ein großes Möbelhaus.

Freizeit / Sport / Natur: Biesdorf liegt zentral und doch in der Natur. Der Biesdorfer Baggersee, die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle-Wanderweg sind zu Fuß und mit dem Rad in ein paar Minuten erreichbar. In ca. 40 Minuten ist man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder in ca. 25 Minuten mit dem Auto im Naherholungsgebiet der Müggelseekette und den Müggelbergen bzw. auch am beliebten Strandbad Müggelsee. Spaziergänge der besonderen Art erlebt man in den "Gärten der Welt", welche in ca. 25 Minuten mit dem ÖPNV oder in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Das Schloss Biesdorf, bietet gerade im Sommer Veranstaltungen und Konzerte. Im wunderschönen Schlossgarten kann man sich erholen und im Freilichtkino einen schönen Abend

verbringen. Der Wuhle-Wanderweg führt von Ahrensfelde bis Berlin-Köpenick auf insgesamt ca. 15 km Länge und kreuzt direkt Biesdorf. In dem Stadtbezirk Biesdorf trifft man auf die charmante Kombination aus Hauptstadt und Erholung.

??????? ???????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 44.04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25306015 - 12683 Berlin / Biesdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com