

Berlin / Biesdorf-Süd

# Charmantes Reihemittelhaus in ruhiger Lage, Nähe Wuhlewanderweg

Objektnummer: 24306012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 218 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

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

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Auf einen Blick

|               |                        |                       |   |
|---------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 24306012               | Kaufpreis             | 499.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 102 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Reihenmittel  |
| Dachform      | Satteldach             | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Zimmer        | 3.5                    | Bauweise              | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 2                      | Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer    | 1                      | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche   |
| Baujahr       | 2002                   |                       |   |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz          |                       |   |

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                            |
|----------------------------|------------|-------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | GAS        | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2034 | Endenergieverbrauch     | 95.86 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse | C                          |

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

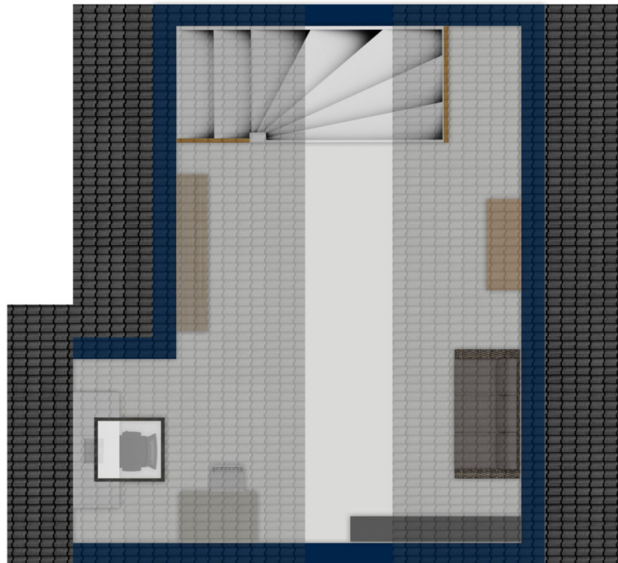
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Biesdorf-Süd! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet die perfekte Kombination aus ruhiger, familiärer Umgebung und hervorragender Verkehrsanbindung. Die B1 und der Elsterwerdaer Platz sind leicht erreichbar und sorgen für optimale Mobilität, sei es mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Biesdorf-Süd ist bekannt für seine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Die Nachbarschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Kindergärten, Schulen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier finden Sie alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Auf ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich 3,5 Zimmer, die genug Platz für Ihre Familie bieten. Durch den Flur betreten Sie die gemütlichen Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Hier befindet sich die Küche, die mit einer moderne Einbauküche ausgestattet ist und keine Wünsche offen lässt. Der angrenzende Essbereich fließt harmonisch in das Wohnzimmer über, was eine einladende und familiäre Atmosphäre schafft. Ein Gäste-WC und die kleine Abstellkammer im Flur, rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab, ideal für den Empfang von Freunden und Verwandten. Die Terrasse, die an den überschaubaren und gepflegten Garten anschließt, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Im ersten Obergeschoss befindet sich der private Bereich. Hier finden Sie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist. Vom Hauptschlafzimmer aus genießen Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die grüne Umgebung und die Natur des Wuhlewanderwegs. Das Dachgeschoss bietet einen offenen Raum, der flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Für Ihre Fahrzeuge ist ebenfalls gesorgt. Vor dem Haus stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, die für weiteren Komfort sorgen. Dieses Reihenmittelhaus in Biesdorf Süd ist die perfekte Wahl für Familien, die eine harmonische und gut angebundene Wohnumgebung suchen. Lassen Sie sich von der Kombination aus moderner Ausstattung und familiärer Atmosphäre begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche
- Rollläden
- Fußbodenheizung
- zwei Außenstellplätze
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Abstellkammer Flur
- Terrasse mit Garten
- massiver Geräteschuppen



Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Alles zum Standort

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 U-Bahn Linie 5 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar. 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 in ca. 8 Minuten zum nahegelegenen S-Bahnhof Wuhlheide oder 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 zu Fuß erreichbar und bietet Ihnen ebenso wie das 3,5 km entfernte Forum Köpenick eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Eines der größten Einkaufszentren Berlins, das Eastgate, mit über 150 Geschäften, ist nur ca. 7 km entfernt. Ein Gewerbepark mit Baumarkt, Möbelhaus, Gartencenter und einem großen Elektronikhändler ist mit dem Auto in etwa 12 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.

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 95.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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

Objektnummer: 24306012 - 12683 Berlin / Biesdorf-Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf  
E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)