

Berlin

# Parkähnliches Grundstück mit Einfamilienhaus im Herzen von Berlin Biesdorf

????????? ??????????: 23306027



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

???? ??????: 780.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 1.336 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23306027 - 12683 Berlin

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

???????? ??????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ??? ??????

????????? ??????????	23306027	????? ???????	780.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????????	????????????????	?????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	Käuferprovision
??????????	3	??????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	2	??????????????	MwSt.) des
????????????		????????????????	beurkundeten
????????????	2	?????????????????????????	Kaufpreises
????? ??????????????	1945	??????	
?????? ??????????????	2 x ??????????????	?????????	?????????,
	?????? ??????????????,	?????????????????	?????????????????
	2 x ???????	?????????	?????????

???????? ??????????: 23306027 - 12683 Berlin

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	395.23 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.12.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ?????????



??????? ????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ????????



???????? ??????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ?????????



??????? ????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ????????





??????? ????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ????????



??????? ????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ????????



**IHR FINANZIERUNGS-  
CHECK? DER GEHT  
BEI UNS AUF'S HAUS**

**UNABHÄNGIGE BERATUNG  
PERSÖNLICHE GESTALTUNG  
BEST-ZINS-PRÜFUNG**

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden und wollen diese jetzt optimal finanzieren? Gerne.  
Sie suchen noch...? Kein Problem.  
So oder so – wir ermitteln für Sie den optimalen Zins aus über 400 Darlehensgebern.

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

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

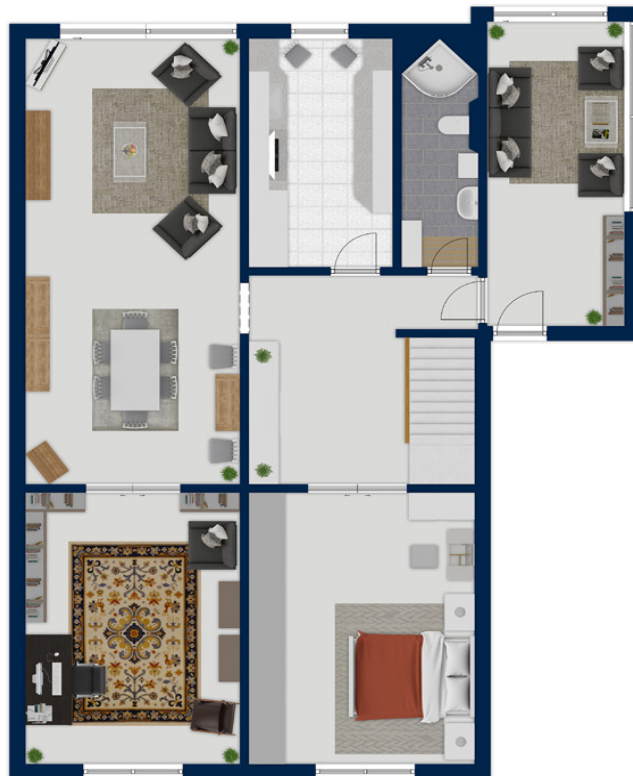
??????? ????????: 23306027 - 12683 Berlin

?? ????????



???????? ??????????: 23306027 - 12683 Berlin

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 23306027 - 12683 Berlin

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

Es klingt nach einem wahrhaft verlockenden Angebot! Ein Einfamilienhaus in Berlin Biesdorf präsentiert sich als eine Oase inmitten einer begehrten Gegend. In der ruhigen und familiären Parallelstraße der Köpenicker Straße verbirgt sich ein großflächiges Grundstück, verbunden mit einem Haus voller Potential. Auf insgesamt 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich drei großzügige Zimmer, die mit einem Echtholzparkett ausgestattet sind. Ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Schlafzimmer schaffen einen harmonischen Lebensraum. Besonders faszinierend sind die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer, die einen atemberaubenden Blick in den weitläufigen und privaten Garten gewähren. Die Terrasse dieses begehrten Einfamilienhauses ist ein wahrer Verbindungspunkt zwischen dem Wohnzimmer und dem malerischen Garten. Durch das Wohnzimmer zugänglich, eröffnet die Terrasse eine nahtlose Verbindung zwischen dem Inneren des Hauses und der grünen Außenwelt. Ein geschickt durchdachter Grundriss verbindet das Wohnzimmer und das Arbeitszimmer durch eine klassische Schiebetür, wodurch beide Räume eine großzügige Fläche für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Küche, ausgestattet mit einer ihr zeitgemäßen Einbauküche, eröffnet Raum für kulinarische Kreativität und gemütliche Kocherlebnisse. Das Badezimmer, mit einer Dusche und einem Fenster, welches für reichlich Tageslicht sorgt, unterstreicht die durchdachte Gestaltung des Hauses. Ein zusätzliches Highlight offenbart sich im Kellerbereich, der ein Gästezimmer samt Gäste-Bad beherbergt und durch seine Verbindung zur Garage viel Stauraum und Sicherheit für Ihre Fahrzeuge bietet. Eine Partylaube auf dem hinteren Teil des Grundstücks mit einem großzügigen Raum für Feierlichkeiten sowie einem Geräteraum erweitert die Möglichkeiten dieses Anwesens. Ob gärtnerische Kreationen oder bauliche Erweiterungen – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Die Besonderheit dieses Angebots liegt jedoch in der Möglichkeit, das Einfamilienhaus in ein größeres Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus umzugestalten. Die Gegebenheiten erlauben eine ausgezeichnete Aufstockung, Modernisierung und/oder Erweiterung. Diese Vielseitigkeit macht dieses Anwesen zu einer einmaligen Chance für Investoren oder für Familien, die nach einem Zuhause mit Potenzial suchen.

??????? ???????: 23306027 - 12683 Berlin

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

- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit Einbauküche
- alle Zimmer mit Echtholzparkett
- Wohnzimmer mit direkter Anbindung zur Terrasse
- Kellerräume
- Gästezimmer im Kellergeschoss
- Gäste-Bad im Kellergeschoss
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Terrasse
- Gartenlaube



??????? ????????: 23306027 - 12683 Berlin

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

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: Berlin 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. 40 Minuten ist man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln am Alexanderplatz und in ca. 55 Minuten am Bahnhof Zoologischer Garten. Berlin Biesdorf verfügt über eine Busverbindung, die in ca. 15 Minuten zum nahegelegenen S-Bahnhof Wuhlheide führt. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt knapp 30 Autofahrminuten entfernt. 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. Zusätzlich befinden sich in Biesdorf-Süd weitere vier Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Eines der größten Einkaufszentren Berlins, das Eastgate, mit über 150 Geschäften ist nur ca. 8 km entfernt. Ein Gewerbepark mit Baumarkt, Möbelhaus, Gartencenter und einem großen Elektronikhandler erreicht man mit dem Auto in knapp 11 Minuten. 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: Berlin Biesdorf liegt zentral und doch in der Natur. Der Biesdorfer Baggersee, die Kaulsdorfer Seen und der Wuhle-Wanderweg sind in ca. 10 Minuten Fahrzeit erreichbar. In ca. 35 Minuten ist man 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. 20 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 Berlin Biesdorf. In dem Stadtbezirk Berlin Biesdorf trifft man auf die charmante Kombination aus Hauptstadt und Erholung.

??????? ?????????: 23306027 - 12683 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 395.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 23306027 - 12683 Berlin

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

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

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66 ????????? - 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)