

Berlin / Biesdorf

## Graziosa casa indipendente con ampio giardino per momenti di relax

*Codice oggetto: 25306037*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,51 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25306037                          |
| Superficie netta    | ca. 71,51 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 2.5                               |
| Camere da letto     | 1                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1950                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 187 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 434.14 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                             |



**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

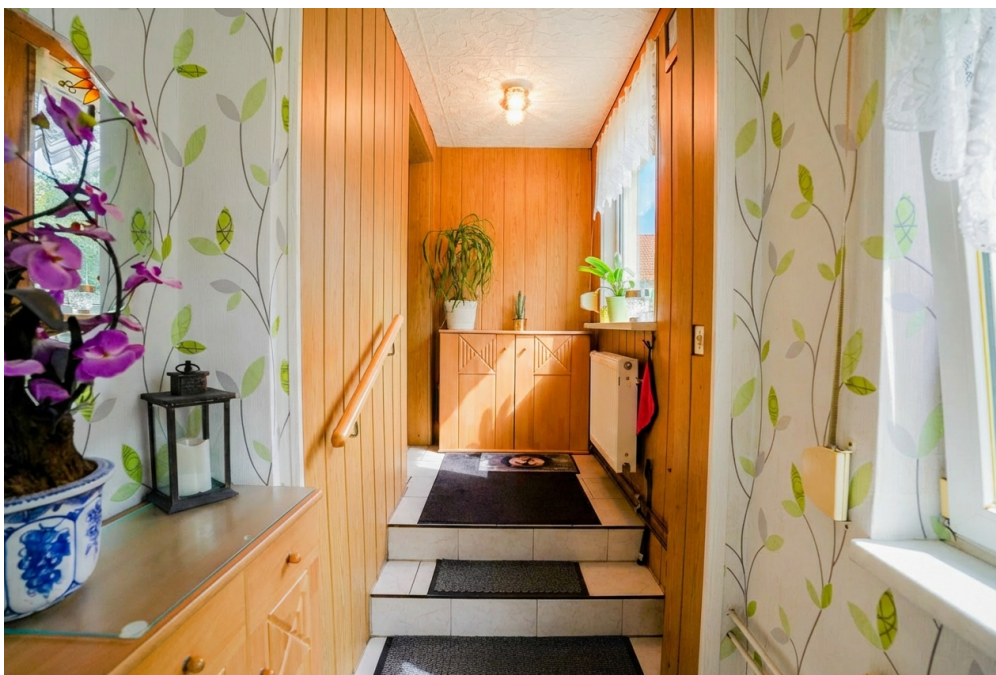
## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## La proprietà





Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf

## Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Una prima impressione

Benvenuti in questa affascinante casa indipendente, costruita nel 1950, situata su un ampio terreno verdeggiante di circa 820 m<sup>2</sup>, che promette un'oasi di tranquillità. Con una superficie abitabile ben organizzata di circa 71,51 m<sup>2</sup>, distribuita su 2,5 locali, questa proprietà offre l'ambiente ideale per realizzare la casa dei vostri sogni. Le fondamenta sono di eccellente qualità: la struttura dell'edificio è fondamentalmente solida e solida. Tuttavia, necessita di una ristrutturazione completa e di un ammodernamento per riaccendere il suo splendore originale. Questa vi offre una rara opportunità di creare solide fondamenta secondo la vostra visione personale. Uno sguardo all'interno rivela gli armoniosi spazi abitativi. Entrando in casa, sarete accolti da un piccolo e accogliente corridoio che offre discretamente spazio al vostro guardaroba. La cucina, accuratamente ristrutturata nel 2015, colpisce per la sua disposizione funzionale, i pavimenti moderni e le superfici di facile manutenzione che semplificano la cucina quotidiana. Dalla cucina, il vostro percorso conduce al corridoio, che si collega al luminoso soggiorno, il futuro cuore della vostra casa. Ampie finestre inondano la stanza di luce naturale, ulteriormente valorizzata da pratiche tapparelle a tutto tondo. La camera da letto è direttamente adiacente al soggiorno, creando una breve distanza e un senso di privacy. Il bagno, ristrutturato nel 1995, vanta un design neutro e senza tempo ed è dotato di doccia, lavabo e WC. Sebbene l'arredamento generale possa essere descritto come funzionale e semplice, offre la tela bianca perfetta per i vostri tocchi personali. Un pratico vano di servizio completa la zona giorno, ideale come ufficio, camera degli ospiti o studio creativo. All'esterno abbondano libertà e potenziale. Un affidabile sistema di riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno confortevole. Il fulcro dell'area esterna è l'ampio giardino: colpisce per le sue dimensioni considerevoli e promette una varietà di utilizzi. Che immaginate un orto da sogno o un rifugio idilliaco nella natura, la vostra creatività qui non conosce limiti. Il garage esistente soddisfa le vostre attuali esigenze. Ulteriori posti auto o ripostigli possono essere aggiunti all'ampia proprietà. Il quartiere è composto da case unifamiliari e bifamiliari simili, che promettono un ambiente abitativo tranquillo e piacevole. Questa casa è ideale per chi apprezza il fascino di un progetto di ristrutturazione, cerca una casa solida in un ambiente idilliaco e desidera integrare la propria visione personale nel suo futuro design. Scoprite le incantevoli possibilità e fissate un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Tutto sulla posizione

Biesdorf-Nord gehört zum grünen Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf und vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur. Der S-Bahnhof Biesdorf ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und bietet mit der Linie S5 eine direkte Verbindung ins Berliner Zentrum – in knapp 25 Minuten ist man am Alexanderplatz. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in unmittelbarer Nähe, sodass eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist. Auch die Bundesstraße B1/B5 ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine ideale Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Das nahegelegene Biesdorf-Center mit Supermärkten, Drogerien und Fachgeschäften ergänzt kleinere Läden und Dienstleister in der Umgebung. Weitere große Einkaufszentren wie das Eastgate oder das Forum Köpenick sind ebenfalls schnell erreichbar.

Familien profitieren von einer sehr guten sozialen Infrastruktur: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der direkten Umgebung. Auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken stellen eine wohnortnahe medizinische Versorgung sicher.

Trotz der guten städtischen Anbindung überzeugt Biesdorf-Nord durch viel Grün. Zahlreiche Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Wuhle-Wanderweg laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Damit bietet der Ortsteil eine attraktive Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.



**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 434.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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 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.

**Codice oggetto: 25306037 - 12683 Berlin / Biesdorf**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Thomas Jaschinski**

---

**Hönower Straße 66, 12623 Berlin**

**Tel.: +49 30 89 62 90 90**

**E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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