

NEUER PREIS! Berlin-Biesdorf: mass. EFH direkt an der Wuhle mit Pool auf 579m² Grst., Bj. 2020



12683 Berlin / Biesdorf

Details

ImmoNr	BB25ZS23	Wohnfläche	107 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	5
Objektyp	Einfamilienhaus	Anzahl Schlafzimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	579 m ²
Außen-Provision	Ohne Käuferprovision	Baujahr	2020

Zustand	Neuwertig	wesentlicher	Erdgas leicht
Energieausweis	Bedarfsausweis	Energieträger	
Endenergiebedarf	55,8 kWh/(m ² a)	Befeuerung	Gas
Energieausweis gültig bis	14.08.2032	Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr lt.	2022	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis		Kabel Sat TV	Ja
		Verfügbar ab (Text)	nach Absprache

Beschreibung

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir das Exposé nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Vorname, Adresse und Telefonnummer) versenden können.

Das massiv errichtete Einfamilienhaus mit insgesamt 5 Zimmern und einen zusätzlich ausgebauten Spitzboden, bietet eine durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen und überzeugt mit viel Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC mit Dusche und Handwaschbecken sowie der großzügige Wohnbereich. Dieser umfasst ein helles Wohnzimmer mit integriertem Essbereich und direktem Zugang zur angrenzenden Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die überdachte, befestigte Terrasse, die einen schönen Blick in den gepflegten Garten eröffnet.

Über eine massive Buchenholztreppe führt der Flur ins Dachgeschoss. Dort stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird die Etage durch ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, WC und Handwaschbecken.

Eine weitere Treppe (Raumspartreppe) erschließt den im Nachgang ausgebauten Spitzboden, der aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Obwohl dieser Bereich nicht in die Wohnfläche von ca. 107 m² eingerechnet ist, erweitert er die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Mit rund 50 m² zusätzlicher Nutzfläche eignet er sich ideal für Hobby- oder Freizeitaktivitäten.

Das Grundstück ist liebevoll angelegt und von Gehwegen eingefasst. Ein praktischer Metallschuppen bietet Platz für Gartengeräte. Als besonderes Highlight verfügt das Grundstück über einen großzügigen Pool mit einer Größe von ca. 5 × 3 Metern und einer Tiefe von bis zu 1,75 Metern, der erst im Jahre 2024 fertiggestellt wurde und perfekt für erfrischende Sommertage ist.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage auf einem 579m² großen Einzelgrundstück im grünen Berliner Stadtteil Biesdorf. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Familien und alle, die Ruhe suchen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt: Die U-Bahn-Station Biesdorf-Süd ist nur etwa 2 Kilometer entfernt und in rund 20 Minuten fußläufig erreichbar. Der S-Bahnhof Biesdorf liegt in ca. 3,5 Kilometern Entfernung und bietet eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt. So genießen Sie die Ruhe einer grünen Wohnlage bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit zentraler Ziele.

Ausstattung Beschreibung

Das massiv errichtete Wohnhaus besticht durch seine zeitgemäße Ausstattung und ein modernes Wohnkonzept. Bereits im Eingangsbereich vermittelt der geflieste Flur ein gepflegtes und einladendes Ambiente. Für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt eine komfortable Fußbodenheizung, die gleichzeitig ein behagliches Wohngefühl schafft.

Die großzügigen Fensterflächen im Erd- und Dachgeschoss sind mit praktischen Außenjalousien ausgestattet, die sowohl effektiven Sonnenschutz als auch zusätzliche Sicherheit bieten. Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und sofort genutzt werden kann.

Die Bäder sind deckenhoch gefliest und überzeugen durch ihre moderne Gestaltung sowie moderne Sanitärausstattung. Im Dachgeschoss sind die Zimmer zusätzlich mit einem stilvollen Laminatfußboden versehen, der eine warme Wohnatmosphäre schafft und zugleich pflegeleicht ist. Der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss beherbergt die moderne Gasbrennwerttherme sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner – praktisch und funktional zugleich. Auf dem Dach sorgt eine Solaranlage zusätzlich für die Warmwasserbereitung und trägt so zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Haushaltsführung bei.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Endenergiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.08.2032.

Der errechnete Endenergiebedarf beträgt 55,8 kWh/(m²*a).

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Erschließung: Strom, Stadtwasser, Erdgas, Kanalisation und Telefon liegen im Haus.

Das Haus wird durch eine Gasbrennwerttherme (Fußbodenheizung) erwärmt. Als zusätzliche Wärmegegewinnung für die Warmwasserbereitung dient eine Solaranlage auf dem Dach.

Das Einfamilienhaus kann nach Absprache übernommen werden.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meinem Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität

dieser Angaben. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Immobilien3.

Als Dipl. Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA), zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 stehe Ihnen beratend bei Ihrem Immobilienverkauf sowie für die Erstellung von gerichtsfesten Verkehrswertgutachten jederzeit zur Verfügung.

Ich suche dringend für meine vorgemerkten Kunden Eigentumswohnungen, Häuser und Grundstücke. Bitte rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir eine Mail:

info@immobilien3.de

Mobil: 0172.6067890

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Blick zur Wuhle



EG - Eingangsdielen



EG - Küche



EG - Duschbad



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



DG - 3. Zimmer



DG - Bad



DG - Zimmer 1



DG - Zimmer 2



ausgebauter Spitzboden