

VERKAUFT !! Berlin-Biesdorf Nord: DHH auf 896 m² Grst. in ruhiger Lage

12683 Berlin

Details

ImmoNr	BB26DHW19	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Objektart	Haus	Endenergieverbrauch	164,8 kWh/(m ² a)
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Energieausweis gültig bis	15.03.2036
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1938
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	
Außen-Provision	Ohne Käuferprovision	wesentlicher	Erdgas leicht
Wohnfläche	90 m ²	Energieträger	
Nutzfläche	130 m ²	Befeuerung	Gas
Anzahl Zimmer	4	Heizungsart	Gasheizung
Anzahl Badezimmer	1	Balkon/Terrasse	Ja
Grundstücksgröße	895 m ²	Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1937	Verfügbar ab (Text)	nach Absprache
Zustand	Modernisiert	Haustiere	Nein

Beschreibung

RESERVIERT!

Diese charmante Doppelhaushälfte mit Teilkeller wurde ca. 1937/38 errichtet und etwa 1980 durch zwei massive Anbauten erweitert. Dadurch bietet das Haus heute eine Gesamtnutzfläche von ca. 130 m² mit insgesamt vier Zimmern und einer funktionalen Raumaufteilung für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Im Erdgeschoss gelangen Sie zunächst in eine geräumige und lichtdurchflutete Essdiele, die als zentraler Treffpunkt des Hauses dient. Von hier aus erreichen Sie direkt das Wohnzimmer, welches einen unmittelbaren Zugang in den Garten bietet und dadurch eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein Kaminofen, der neben der vorhandenen Heizung eine angenehme zusätzliche Heizquelle darstellt und für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre sorgt.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit eigenem Gartenzugang. Die Küche verfügt über einen integrierten Essplatz und ist bereits mit Möbeln sowie Elektrogeräten ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten sind.

Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss das Badezimmer, das mit Badewanne, separater Dusche, WC und Handwaschbecken ausgestattet ist. Zusätzlich steht auf dieser Ebene noch ein kleines Büro zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt.

Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Kinderzimmer sowie eine Kammer. Mit überschaubarem Umbauaufwand könnte in dieser Kammer ein zusätzliches WC mit Handwaschbecken realisiert werden.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem mehrere massive Nebengebäude. Dazu gehören eine beheizbare Garage (ca. 27 m²) mit Carport, ein beheizbares Waschhaus (ca. 16m²) mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie eine Werkstatt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Zuwegungen auf dem Grundstück sind gepflastert, und das Grundstück ist vollständig eingefriedet, wodurch ein geschützter und gepflegter Außenbereich entsteht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Bausubstanz, praktische Nebenflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Hobby und Arbeiten.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet auf einem 896 m² großen Einzelgrundstück in gewachsener, zentraler Siedlungslage von Biesdorf Nord an einer befestigten Straße. Die Nähe zum Erholungspark Marzahn und dem Landschaftsparks Wuhletal, sind besonders für Familien und Naturliebhaber interessant. Nach ca. 7 min Fahrzeit erreichen Sie den S-Bahnhof Biesdorf mit direktem Anschluss zum Alexanderplatz, Friedrichstraße nach Westend über Hauptbahnhof. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom angebotenen

Haus entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen, Kita, Grund- und Oberschulen sowie ärztliche Versorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Modernisierungen und Außenanlagen

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2001 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem Elektrik, Wasserleitungen, Fußböden, Küche, Bad, Fenster und Türen erneuert. Zusätzlich erhielt das Gebäude eine Außendämmung mit neuem Putz. Das Dach wurde bereits 1986 erneuert und im Jahr 2001 zusätzlich gedämmt.

Weitere Modernisierungen erfolgten in den folgenden Jahren:

2008 Einbau eines Kaminofens

2015 Einbau einer Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher

2001 Pflasterung der Zuwegungen auf dem Grundstück

Die Gaszentralheizung befindet sich im Keller, der über einen separaten Außenzugang erreichbar ist. Auf dem Grundstück befinden sich zudem mehrere massive Nebengebäude. Dazu gehören eine Garage mit Carport, ein beheizbares Waschhaus mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie eine beheizbare Werkstatt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Nebengelass stammt aus dem Baujahr 1975, das Carport wurde im Jahr 2019 modernisiert.

Die Zuwegungen auf dem Grundstück sind gepflastert, und das Grundstück ist vollständig eingefriedet, wodurch ein geschützter und gepflegter Außenbereich entsteht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Bausubstanz, umfangreiche Modernisierungen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Hobby und Arbeiten.

HINWEIS!

Die Deckenhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,00 m. Aufgrund dieser geringen Raumhöhe wird dieser Bereich nicht zur offiziellen Wohnfläche gerechnet. Trotzdem kann das Dachgeschoss wohnwirtschaftlich genutzt werden und bietet zusätzliche nutzbare Räume, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Hobbyzimmer. Aus diesem Grund beträgt die offizielle Wohnfläche des Hauses ca. 90 m², während die tatsächlich vorhandene Nutzfläche insgesamt ca. 130 m² umfasst.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.03.2036.

Der errechnete Endenergiebedarf beträgt 164,8 kWh/(m²*a).

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

Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung erwärmt.

Das Einfamilienhaus kann zeitnah 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.



der Garten



Wohnzimmer



Küche mit Essplatz



Dusch- und Wannenbad



Eingangsdiele



das Büro



das Schlafzimmer



das Kinderzimmer



das Waschhaus



Zufahrt



Frontansicht