

**NEU ! Berlin Biesdorf Nord: Charmante DHH m. Keller, auf 599 m² Grst.-
fußläufig zur S-Bahn**

12683 Berlin / Biesdorf Nord

Details

ImmoNr	BB26GW10-2	Außen-Provision	3,57%
Objektart	Haus	Wohnfläche	81 m ²
Objektyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Zimmer	3
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	450.000,00 €	Grundstücksgröße	599 m ²

Baujahr	1935	wesentlicher	Gas
Zustand	Modernisiert	Energieträger	
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Befeuerung	Gas
Endenergieverbrauch	288,59 kWh/(m ² a)	Heizungsart	Zentralheizung, Gasheizung
Energieausweis gültig bis	07.07.2036		
Baujahr lt.	1935	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	nach Absprache

Beschreibung

Nur wenige Schritte vom S-Bahnhof Berlin-Biesdorf entfernt befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus den Jahren 1935/1936. Die Immobilie verbindet den Charme eines klassischen Siedlungshauses mit einer funktionalen Raumaufteilung und bietet auf ca. 81 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die eine hervorragende Verkehrsanbindung mit einem ruhigen Wohnumfeld verbinden möchten.

Das Erdgeschoss umfasst eine Küche, ein Duschbad mit WC und Handwaschbecken sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Sommergarten, der als geschützter Übergang zum Garten dient und den Wohnbereich angenehm erweitert. Im Dachgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Keller stehen drei separate Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als Hauswirtschafts-, Lager- oder Hobbyräume eignen. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der über eine Auszugsleiter bequem erreichbar ist.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine massive Garage sowie ein separater Schuppen, die vielfältige Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bieten.

Ausstattung auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1935/1936
- Ca. 80 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Vollunterkellert mit drei Kellerräumen
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Sommergarten und Garten
- Erdgeschoss mit Duschbad (WC, Handwaschbecken)
- Dachgeschoss mit zwei Zimmern und Wannenbad (WC, Handwaschbecken)
- Dachboden mit Auszugsleiter
- Massive Garage
- Separater Schuppen

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in gewachsener, zentraler Siedlungslage von Biesdorf Nord an einer befestigten Einbahnstraße. Die Nähe zum Erholungspark Marzahn und dem Landschaftsparks Wuhletal, sind besonders für Familien und Naturliebhaber interessant. Nach ca. 3 Minuten erreichen Sie fußläufig 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

Die Doppelhaushälfte wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Nach Angaben der Eigentümer wurden insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt:

Mitte bis Ende der 1990er-Jahre: Erneuerung der Dacheindeckung sowie Austausch der Fenster.

2015: Umbau und Modernisierung der Küche.
Einbau eines Kaminofens im Wohnzimmer

2018: Erneuerung der Elektroinstallation in wesentlichen Bereichen
Modernisierung des Duschbades im Erdgeschoss
Teilweise Erneuerung der Wasserleitungen
Errichtung des Sommergartens mit Zugang zum Garten.
Austausch der Terrassentür sowie des Fensters im Schlafzimmer

2019: Einbau einer Gas-Zentralheizung der Firma Junkers einschließlich Erneuerung der Warmwasserbereitung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 07.07.2036.
Der errechnete Endenergiebedarf beträgt 288,59 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.
Achtung: Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung!
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.



EG - Wohnzimmer



EG - Küche



EG - Duschbad



der Garten