

Berlin

# Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug – fußläufig zur S-Bahn Biesdorf

CODE DU BIEN: 25306027-9



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

PRIX DE LOYER: 1.110 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin**

## En un coup d'œil

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25306027-9                           |
| Surface habitable      | ca. 69,35 m <sup>2</sup>             |
| Pièces                 | 2                                    |
| Chambres à coucher     | 1                                    |
| Salles de bains        | 1                                    |
| Année de construction  | 2025                                 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 60 EUR (Location) |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Prix de loyer             | 1.110 EUR           |
| Coûts supplémentaires     | 208 EUR             |
| Type                      | Attique             |
| État de la propriété      | Première occupation |
| Technique de construction | massif              |
| Aménagement               | Balcon              |

CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 55.90 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2025                      |

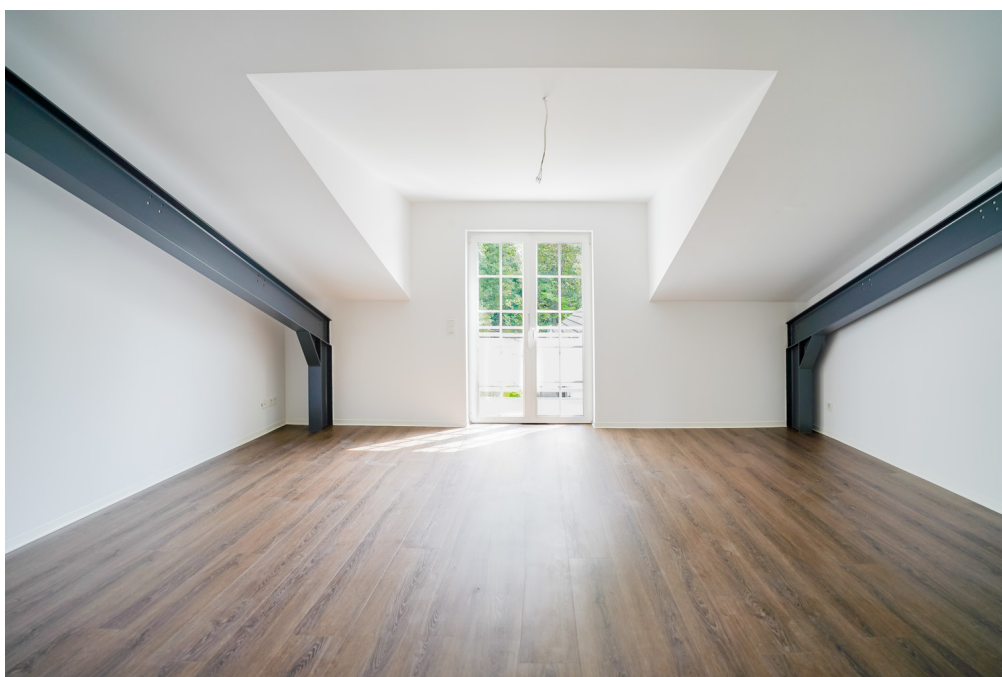
CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## Plans d'étage



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin**

## Une première impression

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung, die modernes Wohnen, helle Räume und eine perfekte Lage miteinander vereint. Mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei großzügige Zimmer, bietet sie viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Die S-Bahn-Station Biesdorf ist bequem fußläufig erreichbar und dank der nahen B1 sind Sie auch mit dem Auto bestens angebunden – ob in die Berliner Innenstadt oder ins grüne Umland.

Über einen geräumigen, offenen Flur betreten Sie die Wohnung. Von hier aus erreichen Sie alle Räume bequem und genießen die klare, durchdachte Grundrissgestaltung.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer komfortablen Dusche ausgestattet. Ein Dachfenster sorgt für Tageslicht und frische Luft, außerdem ist ein Handtuchheizkörper integriert – funktional und stilvoll zugleich.

Die offene Küche, die vom Flur aus zugänglich ist, wird ohne Einbauküche angeboten. So können Sie Ihre persönliche Traumküche nach eigenen Vorstellungen gestalten. Große, doppelflügelige Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Das Wohnzimmer mit ca. 24 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für einen gemütlichen Wohnbereich. Über eine doppelflügelige Tür gelangen Sie direkt auf den etwa 4 m<sup>2</sup> großen Balkon – der ideale Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende im Freien.

Das Schlafzimmer misst ca. 12 m<sup>2</sup> und wird durch zwei bodentiefe Fenster angenehm belichtet. Hier entsteht eine helle, ruhige Wohlfühlatmosphäre, perfekt für erholsame Nächte.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Vinylböden, Fußbodenheizung und Rollläden ausgestattet. Dreifach verglaste Fenster sorgen für optimalen Schall- und Wärmeschutz, sodass Sie zu jeder Jahreszeit höchsten Wohnkomfort genießen.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen ein Abstellabteil und eine sichere Fahrradständer zur Verfügung. Für Familien gibt es einen kleinen Kinderspielplatz. Ein PKW-Stellplatz kann für 60 € monatlich angemietet werden.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf modernes Wohnen, lichtdurchflutete

Räume und eine verkehrsgünstige, aber ruhige Lage legen.

CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Vinylböden
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- keine Einbauküche vorhanden
- Abstellabteile und Fahrradständer auf dem Grundstück vorhanden
- Pkw-Stellplatz 60€/monatlich
- Kinderspielplatz
- Tierhaltung unerwünscht
- Indexmiete

**CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 55.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 25306027-9 - 12683 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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