

Berlin-Biesdorf

# Architektenhaus in Bestlage - Modern, einzigartig und unverwechselbar

????????? ??????????: 25306032



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

???? ??????: 925.000 EUR • ??????????: ca. 163,32 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ?????? ????: 883 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ??? ??????

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| ??????? ????????  | 25306032                             |
| ??????????        | ca. 163,32 m <sup>2</sup>            |
| ????????          | 5.5                                  |
| ?????????? ??     | 4                                    |
| ????????          | 2                                    |
| ???? ???????????  | 2010                                 |
| ????? ??????????? | 1 x ???????????<br>????? ??????????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                 | 925.000 EUR                                                                           |
| ?????                       | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>????????????    | ??????                                                                                |
| ??????????????????<br>????? | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ??????                      | ???????, WC<br>??????????,<br>??????????????<br>???????                               |

???????? ??????????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

????????????? ???????????

|                                                   |                                       |                                                                               |               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????           | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ???? ???? ????????                                | ELECTRICITY                           | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 36.44 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 18.08.2035                            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | A             |
| ???? ???? ????????                                | ??????? ???????????<br>????? / ?????? | ???? ???? ??????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2010          |



??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





???????? ?????????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????



??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ???????



??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????



??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

???????

VP

VON POLL  
 IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.



VP

VON POLL  
 IMMOBILIEN®

Weil Ihre Immobilie es wert ist.



????? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
 ????? ???, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.



??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

## ??? ?????? ?????????

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen: In einer der begehrtesten Lage von Biesdorf-Nord präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als rare Synthese aus klarer Bauhaus-Architektur und puristischem Industrial-Interior. Außen prägen Flachdach, präzise Linien und eine warme Holzverkleidung das zeitlose Erscheinungsbild; innen begeistern Sichtbeton, großzügige Offenheit und eine konsequent durchdachte Raumführung. Ein Stil, der nur äußerst selten auf dem Markt erscheint.

Schon beim Betreten über die Diele wird klar: Dieses Haus ist kein gewöhnlicher Neubau, sondern eine architektonisch komponiertes Unikat. Die klaren Linien, die sanfte Haptik der Betonflächen und der Blick durch die bodentiefen Glasflächen lassen den Alltag sofort verblassen.

Zuerst zieht das Wohnzimmer die Aufmerksamkeit auf sich:

Ein separater, großzügiger Raum, der dennoch nicht isoliert wirkt. Eine durchgehende Fensterfront lässt den Blick ungehindert über die Terrasse in den Garten schweifen. Die modernen Hebe-Schiebetüren öffnen den Raum fast lautlos und verschmelzen Innen- und Außenbereich. Hier kann man an Sommerabenden bei offenem Glas entspannen oder im Winter gemütlich vor dem Beamer-Kino sitzen – die eingebaute Leinwand fährt elegant herunter und verwandelt den Raum in einen privaten Kinosaal.

Die Treppe – aus Sichtbeton – ist nicht nur funktional, sondern auch ein architektonisches Statement. Sie steht als schwebende Verbindung zwischen den Etagen und zugleich als optischer Raumteiler. Unter der Treppe wurde der Platz optimal mit maßgefertigten Regalen genutzt – ideal für Bücher oder Deko.

Hinter der Treppe öffnet sich der Koch- und Essbereich:

Hier dominiert die moderne Einbauküche mit zentraler Kochinsel. Die Linienführung ist minimalistisch, die Ausstattung kompromisslos modern – ein Ort, an dem Kochen zum Erlebnis wird. Ob gesellige Abende mit Freunden oder sinnliche Abende mit der Familie.

Zudem finden sich im Erdgeschoss ein freundliches Gäste-WC, ein HWR mit Platz für Waschmaschine, Trockner und Technik sowie ein großzügiges Zimmer. Letzteres bietet durch seine breite Fensterfront einen direkten Blick in den Garten – perfekt als Elternschlafzimmer im Erdgeschoss oder Gästezimmer.

Eine Treppe mit gläserner Seitenfront führt ins Obergeschoss. Schon beim Hinaufgehen fällt das Lichtspiel auf: ein integriertes Dachfenster flutet den Bereich mit Tageslicht.

Der obere Bereich ist bewusst als privater Rückzugsort gestaltet – fernab des Trubels im Erdgeschoss.

Drei große Schlafzimmer bieten viel Platz für individuelle Einrichtungsideen – ob Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer. Ein viertes, etwas kompakteres Zimmer eignet sich hervorragend als Büro, Ankleidezimmer oder Hobbyraum.

Das Badezimmer ist ein Statement moderner Wellness-Architektur: Großzügig geschnitten, mit bodengleicher Dusche, einer Badewanne für entspannende Momente, Doppelwaschbecken und geschmackvollen Fliesen. Hier trifft Funktionalität auf Spa-Atmosphäre.

Vom Obergeschoss aus hat man durch die intelligent gesetzten Fenster immer wieder gezielte Ausblicke in den Garten – ein kleines, aber sehr bewusstes Detail, das den Tagesablauf lichtdurchflutet begleitet.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse – perfekt für lange Abende mit Familie und Freunden. Der Garten bietet beeindruckende Dimensionen: ca. 30 m Tiefe und ca. 18 m Breite. Ob Pool, Spielbereich, Obst- und Gemüsebeete oder weite Rasenflächen – hier findet jede Idee ihren Platz.

Ein Gartenschuppen aus Holz nimmt Geräte auf; am hinteren Grundstücksende ergänzt ein massiver Schuppen mit zwei abschließbaren Räumen das Angebot.

Dieses Haus ist kein Standard, sondern ein architektonisches Statement. Ein einmaliges, einzigartiges und sehr individuelles Zuhause.



??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

??????????????? ??? ?????????

#### Highlights auf einen Blick

Architektur: Bauhausstil mit Flachdach, Fassadenakzente in Holz

Interior: Industrial-Look mit Sichtbeton, Estrichböden und Betondecken

Licht & Raum: Großzügige Fensterflächen, durchdachtes Lichtkonzept, klare Linienführung

Technik & Komfort: Fußbodenheizung, Wasser-Wärmepumpe, elektrische Außenjalousien, elektrisches Tor

Living Deluxe: Leinwand mit Beamer, moderne Einbauküche mit Kochinsel

Outdoor: Weitläufiger Garten mit Terrassendielen, Holz-Gartenschuppen + massiver Schuppen (2 abschließbare Räume)

Rarität: Design-Haus mit markanter Formensprache – einzigartig und individuell

??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

## ??? ??? ??? ???????????

Biesdorf-Nord ist ein ruhiger und zugleich gut angebundener Stadtteil im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Das Gebiet zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus grüner Umgebung, gewachsenen Wohnsiedlungen und einer hervorragenden Infrastruktur aus. Die Bebauung besteht überwiegend aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, Einfamilien- und Reihenhäusern, wodurch ein familiäres und entspanntes Wohnumfeld entsteht.

### Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien und Drogerien. Für größere Shoppingtouren bietet sich das nahegelegene Biesdorf-Center mit einer Vielzahl an Fachgeschäften, Modeboutiquen und Gastronomieangeboten an. Zudem ist das Einkaufszentrum Eastgate Berlin in kurzer Fahrzeit erreichbar.

### Freizeit & Naherholung

Der Stadtteil punktet mit einer hohen Freizeit- und Erholungsqualität. Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen sind gut erreichbar. Besonders beliebt ist der nahegelegene Biesdorfer Park mit seinen Spazierwegen, Teichanlagen und Liegewiesen. Auch das Wuhletal mit seinen ausgedehnten Wander- und Radwegen bietet Naturerlebnisse direkt vor der Haustür. Für Sport- und Fitnessinteressierte stehen verschiedene Vereine, Sporthallen und ein Schwimmbad in der Umgebung zur Verfügung.

### Verkehrsanbindung

Biesdorf-Nord ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahnlinie U5 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung ins Berliner Stadtzentrum und in andere Bezirke. Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv – die B1/B5 und die nahe A100 ermöglichen eine zügige Anbindung an das Berliner Straßennetz sowie das Umland.

### Wohnqualität

Die Wohnqualität in Biesdorf-Nord ist hoch. Die Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, grüner Umgebung und gleichzeitig guter Anbindung macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Senioren. Schulen, Kitas, Arztpraxen und Apotheken sind gut erreichbar, was die alltägliche Lebensqualität zusätzlich steigert. Die Atmosphäre ist geprägt von einem freundlichen Miteinander und einer stabilen



Nachbarschaftsstruktur.

??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 36.44 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ???????: 25306032 - 12683 Berlin-Biesdorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66, 12623 Berlin  
Tel.: +49 30 89 62 90 90  
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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