

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

**Provisionsfreies Einfamilienhaus – kernsaniert +  
Neubau-OG (2000), 800 m<sup>2</sup> Garten, Kamin, ruhige Lage**



Objekt-Nr. OM-451933

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **789.000 €**

12683 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1939	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	798,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem wunderschönen Einfamilienhaus mit Charakter, Raum zum Leben und echter Wohlfühlatmosphäre.

Dieses stilvoll Zuhause bietet auf rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht nur großzügige Räume, sondern auch eine einladende Terrasse, einen großen Garten mit altem Baumbestand und einen privaten Wellnessbereich – ideal für Paare oder Familien mit einem Kind, die Platz, Ruhe und Wohnqualität schätzen.

Dieses Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1939 in Massivbauweise errichtet und in den Jahren 1998 - 2000 umfassend kernsaniert sowie baulich erweitert. Im Zuge dieser Maßnahmen entstand das Obergeschoss inklusive neuem, gedämmtem Dach vollständig neu. Auch das Erdgeschoss wurde technisch und baulich grundlegend modernisiert.

Heute präsentiert sich das Haus mit ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 798 m<sup>2</sup> großen Grundstück als modernes Zuhause mit gewachsener Architektur.

Das Erdgeschoss liegt im klassischen Hochparterre-Stil der 1930er Jahre leicht erhöht – ein architektonisches Detail, das für Privatsphäre sorgt und den Blick von der Veranda mit Garderobe angenehm ins Grüne lenkt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine behagliche Atmosphäre – besonders in den Wintermonaten.

Weiterhin befindet sich im EG das Arbeitszimmer – ideal nutzbar als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer.

Die moderne Einbauküche aus 2011 sowie ein Gästebad mit Wanne komplettieren das EG.

Die große Terrasse befindet sich direkt im Garten und bildet einen geschützten Rückzugsort im Grünen. Der eingewachsene Baumbestand mit teils über 50 Jahre alten Bäumen, Hortensien und Rhododendren verleiht dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter. Ein Ort für Sommerabende und entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer, das geräumige Ankleidezimmer sowie das Masterbad mit der anschließenden finnischen Blockbohlensauna sowie eine zusätzliche Terrasse direkt am Schlafzimmer – ein besonderer Ort für Ruhe und Freiraum.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben dem Heizungsraum großzügige Lagerflächen sowie einen separaten Wasch- und Hauswirtschaftsbereich. Der Keller erweitert die Nutzfläche erheblich und sorgt für praktische Ordnung im Alltag.

Der Dachstuhl bietet nach erster Einschätzung weiteres Entwicklungspotenzial. Eine baurechtliche Prüfung hierzu wurde bislang nicht vorgenommen; in der direkten Nachbarschaft wurden vergleichbare Dachbereiche teilweise wohnlich ausgebaut. Dies eröffnet interessante Perspektiven für individuelle Planungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Dieses Haus eignet sich ideal für alle, die Wert auf Substanz, Privatsphäre und ein hochwertiges Zuhause legen.

Ein Haus mit Geschichte. Mit Zukunft. Vielleicht bald mit Ihnen.

## Ausstattung

Dieses Haus verbindet hochwertige Bauqualität mit durchdachter Modernisierung und komfortabler Ausstattung.

Im Zuge einer umfassenden Kernsaniierung zwischen 1998 und 2000 wurde das Erdgeschoss vollständig entkernt und technisch neu aufgebaut. Gleichzeitig wurde das ursprüngliche Obergeschoss zurückgebaut und auf Grundlage einer neuen Baugenehmigung komplett neu errichtet – inklusive eines gedämmten Krüppelwalmdachs mit engobierten Ziegeln.

Damit wurde nicht nur modernisiert, sondern die bauliche Substanz grundlegend erneuert.

Umfassende Modernisierung 1998 - 2000:

- Neubau des Obergeschosses inkl. gedämmtem Dach
- komplette Kernsanierung des Erdgeschosses
- Erneuerung von Elektrik, Gas- und Wasserleitungen
- Einbau einer Brennwerttherme (erneuert in 2025)
- Einbau Doppelkammer-Keramikschoornstein
- Kamineinbau
- Fußbodenheizung im EG und OG (Ausnahme Nebenräume) + zusätzliche Heizkörper
- Parkett in Schlaf- und Ankleidezimmern u. Treppenhaus, Vinyl in Küche, ansonsten hochwertige Fliesen
- dreifach verglaste Isolierholzfenster mit abschließbaren Griffen
- Elektrische, gedämmte Aluminiumrollläden
- neue Haustür und Innentüren
- Fassadendämmung

Weitere Maßnahmen:

- 2011 Einbau einer modernen, funktionalen Einbauküche (Elektrogeräte 2025 teilweise erneuert)
- 2020 Erneuerung Fassadenanstrich
- 2025 hybride Brennwerttherme, Kombination mit Wärmepumpe/Solarthermie möglich

Besondere Highlights:

- Kamin im Wohnbereich
- Großzügiges Masterbad mit Sauna, Whirlpool und Wellnessdusche
- Zwei Terrassen (Garten & OG-Schlafzimmer)
- 798 m<sup>2</sup> Grundstück mit gewachsenem Baumbestand
- Stillgelegter Pool mit Entwicklungspotenzial
- Garage

Durch die umfassenden Maßnahmen im Jahr 2000 entspricht die bauliche Substanz technisch weitgehend dem Stand eines Hauses aus den 2000er Jahren.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer.

Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei.

Für weiterführende Informationen, detaillierte Grundrisse sowie ergänzende Angaben zur Immobilie stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zur Verfügung.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine kurze Anfrage mit Ihren Kontaktdaten.

## Lage

Willkommen in Berlin Biesdorf-Süd – einem der grünsten und zugleich charmantesten Stadtteile des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Hier, am östlichen Stadtrand der Hauptstadt, verbindet sich ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und überraschend kurzen Wegen ins Zentrum Berlins.

Das Haus liegt in einer gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgegend in einer ruhigen Anliegerstrasse, umgeben von gepflegten Gärten, alten Bäumen und freundlicher Nachbarschaft. Eine Wohnlage, in der Kinder noch auf der Straße spielen können und man sich auf Anrieb zu Hause fühlt – ruhig, sicher und naturnah.

- Einkaufsmöglichkeiten & Alltag: Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Öffentlicher Nahverkehr: U-Bahn, S-Bahn und Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt.
- Auto & Mobilität: Schneller Zugang zur A10 / B1 ermöglicht komfortables Pendeln.
- Flughafen: Berlin Brandenburg (BER) in ca. 25–30 Minuten erreichbar.
- Freizeit & Sport: Nahegelegene Parks, Spielplätze und Sportvereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.
- Kultur- und Musikinteressierte: die Parkbühne Wuhlheide liegt in nur wenigen Minuten Entfernung und bietet ein abwechslungsreiches Konzertprogramm.
- Fußball: Stadion An der Alten Försterei in rund 5–10 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die Kombination aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld macht die Lage besonders attraktiv für Paare oder Familien, die Stadtnähe und Natur genießen möchten.

Berlin-Biesdorf bietet Ihnen genau die Balance, die modernes Leben braucht: die Ruhe des Grünen kombiniert mit den Vorteilen urbaner Infrastruktur. Wer hier wohnt, lebt entschleunigt – aber nie abgeschnitten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



großzügiges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



kuschelig



Platz für Familien und Freunde

# Exposé - Galerie



Küche mit Apothekerschrank

Küche



Backofen - Kühlschrank

# Exposé - Galerie



Bad mit Sauna OG



Wellnesswanne Bad OG

# Exposé - Galerie



Wellnessdusche Bad OG



Bitte eintreten

# Exposé - Galerie



Zeit für Erholung



WC und Bidet / Bad OG

# Exposé - Galerie



Ort zum Träumen

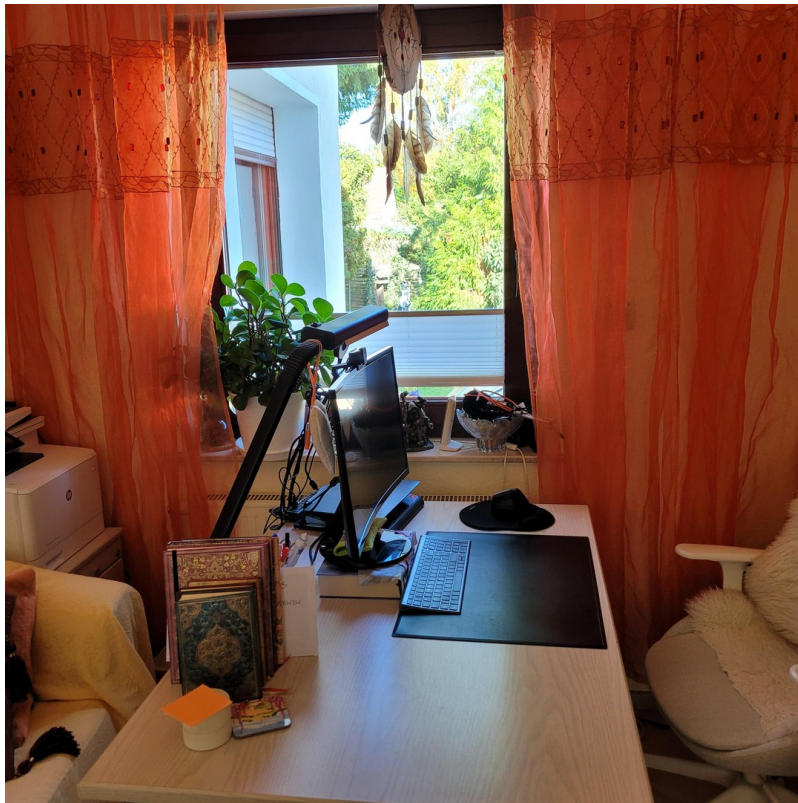


Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Blick von der Veranda



Arbeitszimmer mit Gartenblick

# Exposé - Galerie



Gästebad/WC EG



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Flur



Treppe

# Exposé - Galerie



Holzdetail Treppe



Garten, Blick aufs Haus

# Exposé - Galerie



hintere Hausansicht mit Balkon

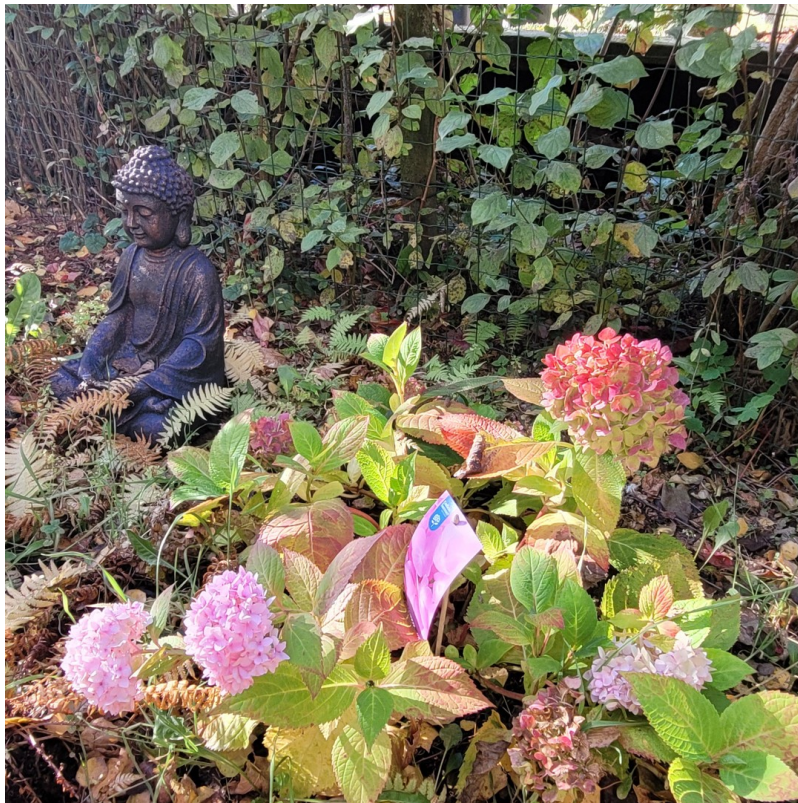


es blüht

# Exposé - Galerie



Detail Waschbecken Bad / OG



Gartenidyll

# Exposé - Galerie



Haustür



Platz für den PKW

# Exposé - Galerie

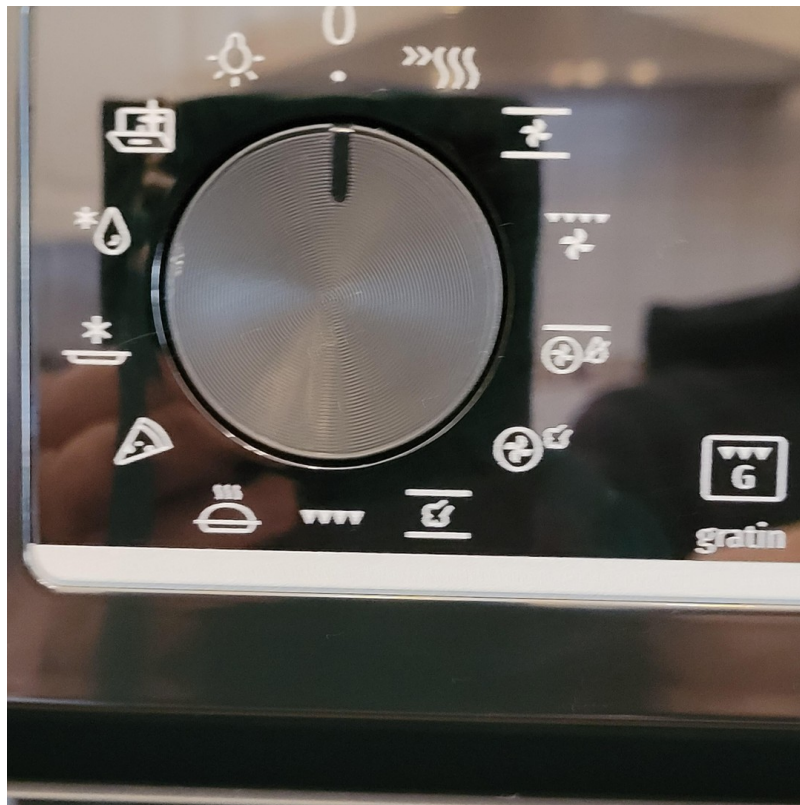


Winterimpressionen



Fliederblüte

# Exposé - Galerie

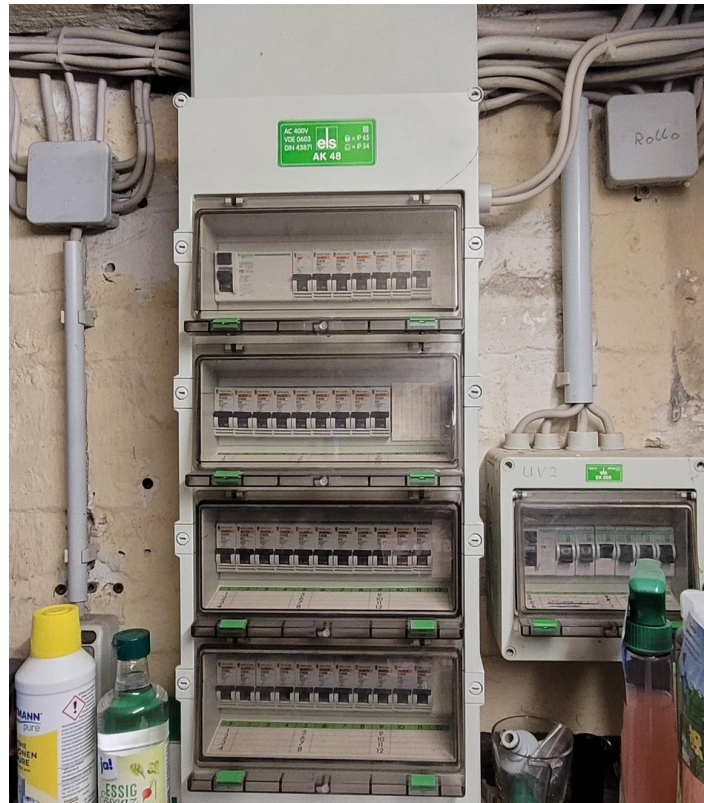


Detail Backofen

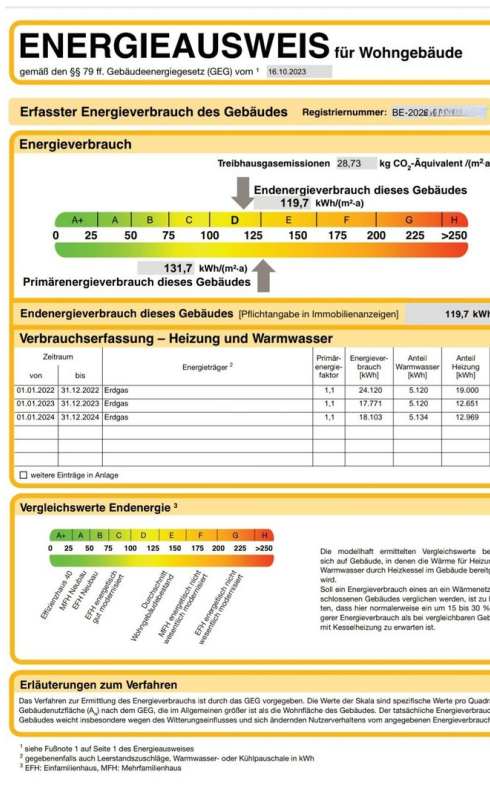


hybride Brennwerttherme 12.2025

# Exposé - Galerie



Hauptsicherungskasten mit UV 2



Energieausweis - Klasse D

# Exposé - Galerie

## Freistehendes Einfamilienhaus in Berlin Ruhige Wohnlage in Berlin-Biesdorf - kernsaniertes EFH mit Gartenidyll, Sauna und Kamin



Einfamilienhaus

Verkauf: 789.000

12683 Berlin

Deutschland

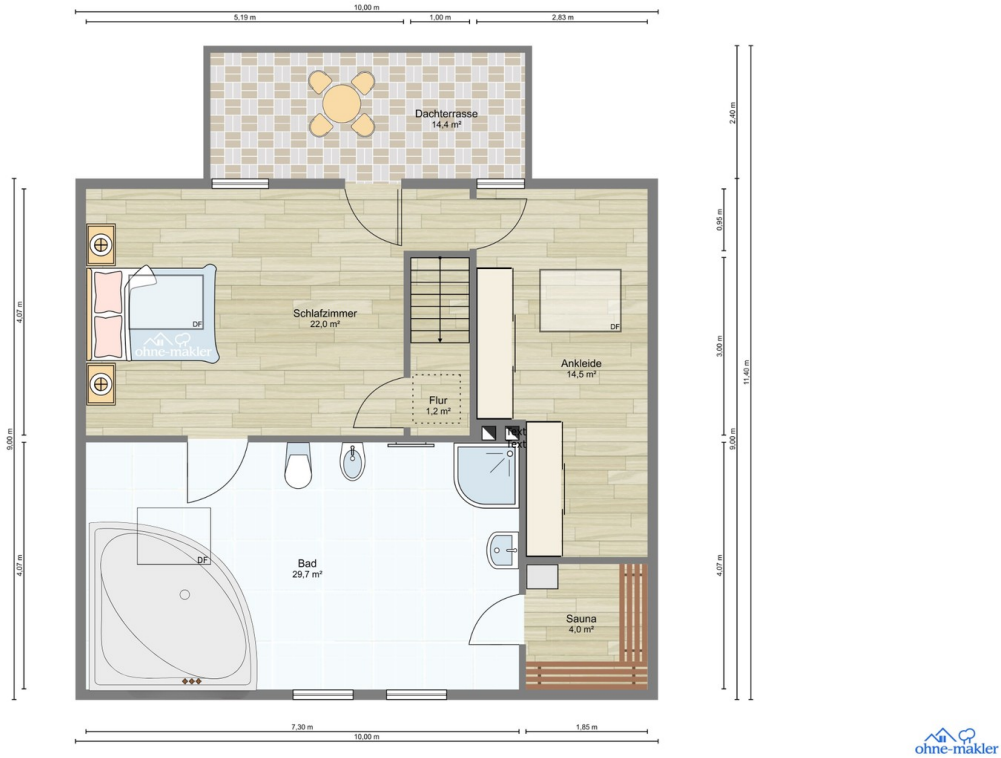
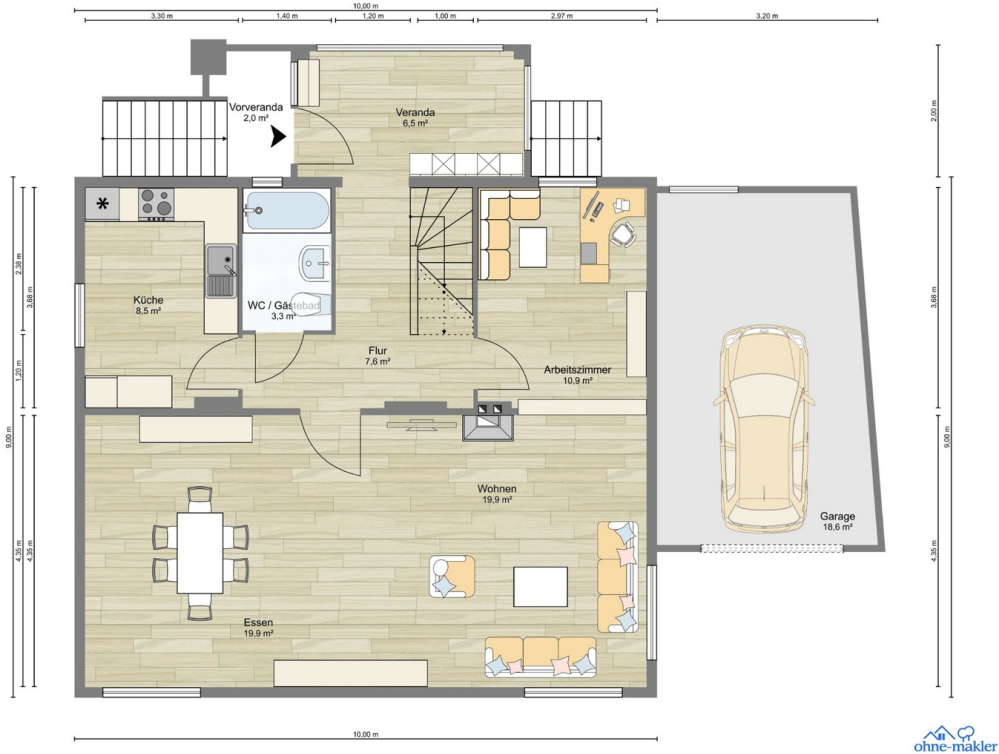
<http://www.ohne-makler.net/immobilie/419081>

Baujahr	1939/2000	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	798,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup> *	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Fußboden	Parkett, Vinyl, Fliesen

*Energieausweis liegt vor*

\*Es existiert derzeit kein Grundriss nach Wohnflächenverordnung.  
Daher wurden die Wohngrundflächen als Maßgabe herangezogen (siehe Grundriss).  
Der Grundriss wurde nachträglich verändert (Schraffierungen).

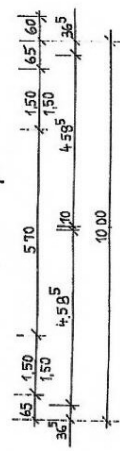
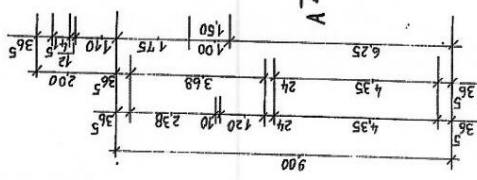
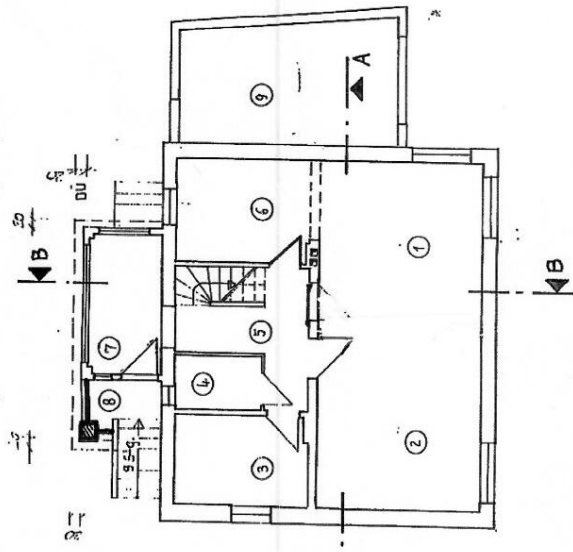
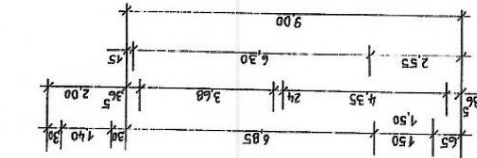
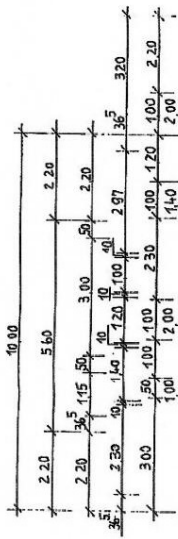
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

EG

- Legende [F]
- ① WOHNEN 19,9 m<sup>2</sup>
  - ② ESSENZ 19,9 m<sup>2</sup>
  - ③ KÜCHE 8,5 m<sup>2</sup>
  - ④ WC/Gastebad 3,3 m<sup>2</sup>
  - ⑤ FLUR 7,6 m<sup>2</sup>
  - ⑥ RAUM 10,9 m<sup>2</sup>
  - ⑦ VERANDA 6,5 m<sup>2</sup>
  - ⑧ VORVERANDA 2,0 m<sup>2</sup>
  - ⑨ GARAGE / 18,6 m<sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse

50

	[ F ]
① BAD	29,7 m <sup>2</sup>
② SCHLAFZIMMER	22,0 m <sup>2</sup>
③ Ankleide-Z <sup>o</sup>	14,5 m <sup>2</sup>
④ FLUR	1,2 m <sup>2</sup>
⑤ DACHTERRASSE	14,4 m <sup>2</sup>
⑥ Sauna	4 m <sup>2</sup>

*Handwritten signature*

