

Exposé

Doppelhaushälfte in Berlin - Biesdorf

**Provisionsfrei: Gepflegte DHH in Top-Lage Biesdorf –
160m² Gesamtfläche**



Objekt-Nr. **OM-462704**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

12683 Berlin - Biesdorf
Berlin
Deutschland

Baujahr	1934	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	675,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	77,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – OG sofort bezugsfrei, renoviert und unmöbliert!

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1934 auf einem 675 m² großen Sonnengrundstück. Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Berlin-Biesdorf.

Das Objekt ist ideal für Paare geeignet, die viel Raum für sich und ihre Hobbys suchen. Es wurde über die letzten 30 Jahre als Zwei-Parteien-Objekt genutzt. Beide Etagen verfügen über separate Eingänge, sind jedoch intern durch ein Treppenhaus verbunden. Eine Nutzung als Einfamilienhaus ist somit jederzeit problemlos möglich.

Ausstattung & Raumaufteilung

- Obergeschoss (ca. 86 m² Wohnfläche – sofort bezugsfertig): Lichtdurchfluteter Eingangsbereich (ca. 8 m²), beeindruckende Deckenhöhe von über 2,70 m, Bad 2,60 m. Hochwertige Granitböden und Fertigparkett. 3 Zimmer (zwei aktuell durch einen 1,69 m breiten Durchgang verbunden), großer Balkon, Flur, Küche und Bad.

- Fotohinweis OG: Das Obergeschoss wurde frisch renoviert und komplett weiß gestrichen. Es ist aktuell unmöbliert. Die Fotos im Inserat zeigen die Räume in 2023 möbliert, um Ihnen eine bessere Vorstellung der Raumgröße und Stellmöglichkeiten zu bieten.

- Küche im OG: In der Küche befindet sich noch eine ca. 30 Jahre alte Einbauküche. Diese verbleibt im Haus, um dem Käufer bis zum Einbau einer neuen Küche sofortige Nutzbarkeit und Abstellfläche zu bieten.

- Souterrain ausgebaut (ca. 77 m² Nutzfläche– ideal für Hobby, Sport, Lager u.s.w.): Aufgrund Fenstergrößen und Deckenhöhen als reine Nutzfläche deklariert. Flur, Küche und Bad sowie Gäste-WC verfügen über abgehängte Decken (Raumhöhe ca. 2,10 m). In den 3 weiteren Haupträumen beträgt die Raumhöhe ca. 2,40 m. Im UG befindet sich auch der Hausanschlussraum. Die Gasheizung (wandhängende Therme) befindet sich im unteren Bad.

Das Souterrain ist seit 1992 (an den gleichen Mieter) vermietet. Da es sich um einen Gewerbemietvertrag handelt gibt es keine Probleme bei Kündigung. Das Mietverhältnis ist aktuell ungekündigt, kann jedoch bis September gekündigt werden, sodass die Fläche im Souterrain spätestens zum 01.04.2027 bezugsfrei für die Eigennutzung zur Verfügung steht. Mit dem Mieter wurde vereinbart das er bei Kündigung auch früher ausziehen kann, damit er nicht doppelt Miete zahlt.

- Im Garten befindet sich ein Gerätehaus und ein überdachter Sitzplatz,

- Garage (Baujahr 1934): Die freistehende Garage befindet sich im unrenovierten Originalzustand von 1934. Die Wände sind innen unverputzt und die Bausubstanz ist schlecht. Aus statischen Gründen ist sie nicht für PKW geeignet und dient höchstens als einfache Abstellmöglichkeit. Unter der Garage befindet sich ein Keller (Stehhöhe).

Auf dem Grundstück können 2 PKW hintereinander abgestellt werden.

- Parksituation: In der ruhigen Wohnstraße gibt es reichlich freie Parkplätze und absolut kein Parkplatzproblem für Anwohner oder Besucher.

Ausstattung

Zustand & Modernisierungshinweise

- Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, aber baujahrestypischen energetischen Zustand.

- Die Außenwände des Haupthauses bestehen aus Vollziegelmauerwerk (38 cm plus Putz). Die Isolierglasfenster stammen aus den 1990er und 2000er Jahren.

- Der Eingangsbereich hat eine Wandstärke von 25 cm plus Putz, die Fenster sind Holzverbundfenster.

- Im unzugänglichen Dachkriechboden wurde in den 90er Jahren eine mineralische Wärmedämmung verlegt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Kontaktaufnahme & Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage ausschließlich schriftlich über das Kontaktformular dieses Portals unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Ihrer E-Mail-Adresse.

Da wir großen Wert auf einen reibungslosen Ablauf legen, bitten wir Sie, Ihrer Anfrage bereits eine kurze Bestätigung über Ihre finanzielle Machbarkeit (z. B. eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Eigenkapitalnachweis) beizufügen. Besichtigungstermine werden nur nach vorheriger positiver Prüfung vergeben.

Rechtlicher Maklerausschluss

WICHTIGER HINWEIS FÜR IMMOBILIENMAKLER:

Der Verkauf erfolgt ausschließlich von privat an privat (provisionsfrei). Von Makleranfragen zur Objektübernahme, Zusendung von Suchkunden oder zur Vermarktungshilfe bitten wir ausdrücklich abzusehen. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler oder Vermittlungsagenturen werden nicht beantwortet und hiermit ausdrücklich untersagt.

Lage

Lagebeschreibung

Grüne Oase mit perfekter Anbindung

Hervorragende Infrastruktur in grüner Umgebung von Berlin-Biesdorf.

- ÖPNV: S-Bahnhof Biesdorf in nur 5 Gehminuten erreichbar (nur 11 km bis zum Alexanderplatz).

- Freizeit: Der Schlosspark Biesdorf ist fußläufig schnell erreichbar.

- Infrastruktur: Das Unfallkrankenhaus Berlin (UKB), Ärztehäuser und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Seitenansicht 2026

Exposé - Galerie



Rückansicht 2026



Raum 1 und 2 möbliert in 2023

Exposé - Galerie



Raum 2 und 1 möbliert in 2023



Raum 1 und 2 aktuell in 2026

Exposé - Galerie



Raum 3 möbliert in 2023



Raum 3 aktuell in 2026

Exposé - Galerie



Küche möbliert in 2023

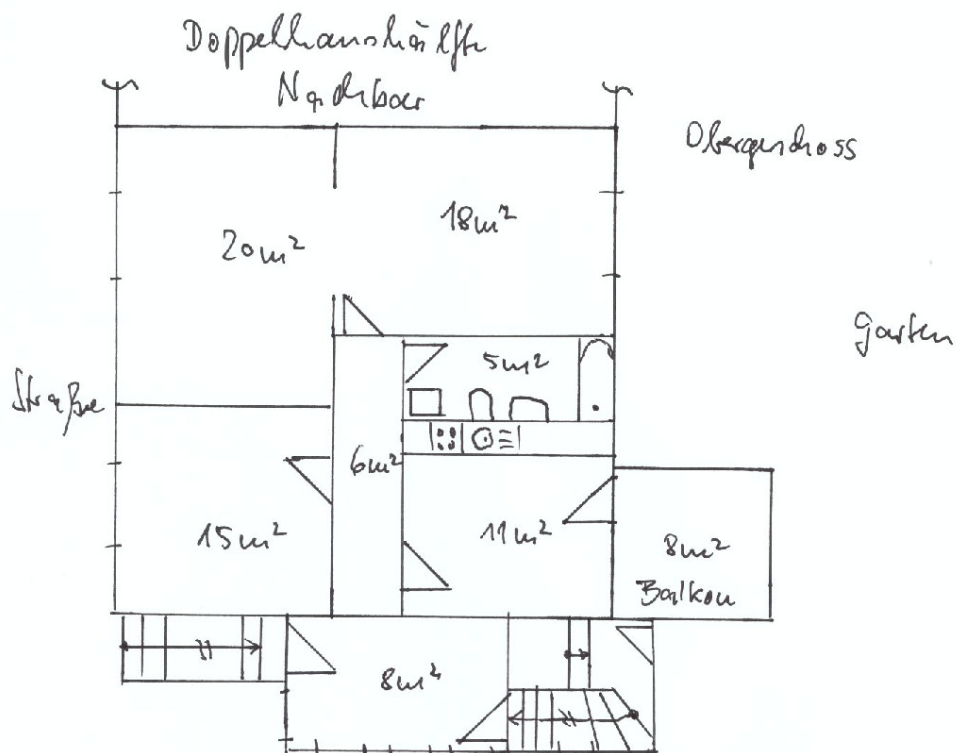


Küche aktuell in 2026



Bad aktuell in 2026

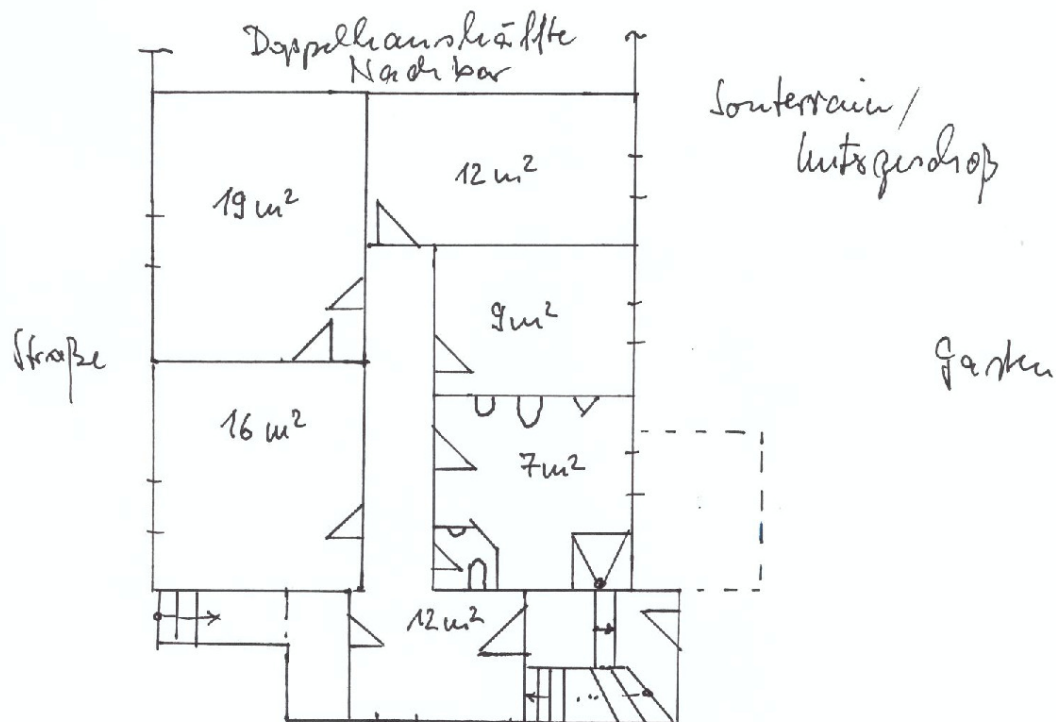
Exposé - Grundrisse



Skizze ohne Maßstab
Ca. Angaben

Dieser Grundriss dient lediglich der ersten Information und visuellen Orientierung. Die Zeichnung ist nicht maßstabsgerecht. Bei allen Maßangaben und Raumgrößen handelt es sich um unverbindliche Circa-Maße, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Die tatsächlichen Maße sind vor Ort an der Immobilie zu prüfen.

Exposé - Grundrisse



Skizze ohne Maßstab
ca. Angaben

Dieser Grundriss dient lediglich der ersten Information und visuellen Orientierung. Die Zeichnung ist nicht maßstabgerecht. Bei allen Maßangaben und Raumgrößen handelt es sich um unverbindliche Circa-Maße, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Die tatsächlichen Maße sind vor Ort an der Immobilie zu prüfen.