Berlin / Niederschöneweide

Charmante Doppelhaushälfte mit Pool & Garage auf großem Grundstück, in hervorragender Lage

VP azonosító: 25068041

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 482 m²

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Áttekintés

VP azonosító	25068041
Hasznos lakótér	ca. 106 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1926
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 17 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	303.07 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az ingatlan

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Az elso benyomás

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte, welche 1926 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist optisch ansprechend und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Immobilie steht auf einem ca. 482 m² großen Grundstück, an einer ruhigen Anliegerstraße, in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Treptow-Köpenick - Niederschöneweide .

Die Wohnfläche von ca. 106 m² verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt 4,5 Zimmern inklusive dem ausgebauten Dachgeschoss. Der Teilkeller verfügt über weitere Nutz-/ und Lagerfläche. Die Doppelhaushälfte besticht vor allem durch das großzügige Grundstück und die hervorragende Lage. Die Böden sind mit Fliesen, Teppich und Vinylparkett belegt.

Durch den überdachten Hauseingange gelangt man in das Erdgeschoss. Dort finden Sie eine Einbauküche inkl. aller elektrischen Geräte, ein Familienbad mit Dusche, Badewanne und WC sowie ein Esszimmer und ein Wohnzimmer. Der Wohnbereich führt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und bietet einen hervorragenden Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Über eine Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, hier stehen zwei weitere Zimmer und ein helles Gäste-WC zur Verfügung. Weiterhin gelangt man von hier aus in das Dachgeschoss, welches nachträglich ausgebaut wurde und eignet sich ideal als Schlaf-/, Kinder-/, Gäste-/, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

Der Kellerbereich bietet einen separaten Nutzungsraum zum Beispiel als Hobby-, Werkstatt- oder als praktischen Hauswirtschaftsraum.

Der gepflegte große Garten ist schön angelegt und wird besonders im Sommer zur Wohlfühloase. Üppige Sträucher und Bäume bieten einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Grundstücken. Der eingesetzter Pool lädt zum Entspannen in der Natur ein. Am Ende des Gartens befindet sich ein massives Nebengelass (Garten-/ und Gerätehaus), welches Platz für Gartengeräte schafft. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Garage, welche Platz für ein Fahrzeug bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gern mit uns einen Besichtigungstermin!

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Részletes felszereltség

HAUS:
- Zaunanlage
- Massive Bauweise
- Manuelle Rollläden im OG
- Elektrische Rollläden im EG
- Ausgebautes Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Neuwertige Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Böden belegt mit Fliesen, Teppich und Vinylparkett

AUSSENBEREICH:
- Garage
- Brunnen
- Gartendusche
- 2 freie Stellplätze
- Eingesetzter Pool
- gepflasterte Einfahrt
- Terrasse mit Überdachung
- Massives Nebengelass (Garten-/ und Gerätehaus)
- Großer, gepflegter, liebevoll angelegter Garten (komplett eingefriedetes Grundstück)

Modernisierungen:
- 1993 Heizungsanlage erneuert
- 1995 Alle Fenster erneuert
- 1995 Elektrik komplett erneuert
- 2007 Dach komplett saniert / neu gedeckt
- 2010 Kellergeschoss renoviert
- 2010 Gäste-WC im OG modernisiert
- 2012 Badezimmer im EG modernisiert
- 2022 Schlafzimmer mit Ankleide im OG modernisiert
- 2022 Außenanlagen / Pflasterarbeiten komplett erneuert
- 2023 "Balkonkraftwerk" auf dem Garagendach nachgerüstet
- 2023 Esszimmer im EG modernisiert
- 2023 Dacheindeckung der Garage erneuert

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Minden a helyszínrol

Lage:
Der Ortsteil Niederschöneweide gehört zu dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und auf einer Fläche von ca. 3,49 km² leben hier ca. 13.000 Einwohner. Im Norden und jenseits der Spree grenzt Niederschöneweide an Oberschöneweide, die vier Ortsteile Spindlers Feld, Adlershof, Johannisthal und Baumschulenweg grenzen im Osten, Südosten, Süden und Südwesten an. Die Anbindung des Ortsteils an den öffentlichen Nahverkehr Berlins ist durch die drei S-Bahnhöfe Schöneweide, Betriebsbahnhof Schöneweide und Oberspree gewährleistet, zusätzlich verkehren von und nach Niederschöneweide mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Mit dem Adlergestell beherbergt der Ortsteil auch die längste Straße Berlins, deren Verlängerungen Michael-Brückner- und Schnellerstraße wie auch der Sterndamm, die Rixdorfer Straße und die Oberspreestraße, die wichtigsten Verkehrsadern der Gegend sind.

Geografie:
Der einstige Industriestandort Niederschöneweide siedelt sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick an. Am südlichen Ufer der Spree gelegen mit den Ortsteil Oberschöneweide gegenüber. Der Ortsteil grenzt an Spindlers Feld, an Adlershof, Johannisthal und an Baumschulenweg.

Lage / Verkehr:
Niederschöneweide liegt gerade einmal ca. 30 Autominuten von Berlins Mitte entfernt. Durch die Anbindung mit der S-Bahn der Linie S8 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar, so sind Sie in nur ca. 25 min. am Alexanderplatz und in ca. 40 min. erreichen Sie den Bahnhof Zoologischer Garten. Mit dem S-Bahnhof Schöneweide verfügt der Standort über einen sehr verkehrsreichen Bahnhof, welcher von sieben Buslinien, fünf Straßenbahnlinien und sechs S-Bahn-Linien angesteuert wird. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt knapp 20 Auto-Fahrminuten oder auch nur ca. 25 min. mit der S-Bahn entfernt.

Infrastruktur:
Schöneweide entwickelt sich zu einem urbanen Wissenschaft-, Wirtschafts- und Technologiestandort im Südosten Berlins. Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Schöneweide ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern über sieben Kindertagesstätten, vier Grundschulen, sechs Oberschulen sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung.

Wirtschaft:
In Schöneweide sind bereits über 300 Unternehmen mit über 3.000 Beschäftigten angesiedelt. Sieben Unternehmen beschäftigen mehr als 100 Mitarbeiter mit Schwerpunkten in den Bereichen Energie, Sensorik, IKT, Bildung und Kreativwirtschaft. Branchenschwerpunkt bilden dabei die Verkehrstechnik & Mobilität, Energie- & Umwelttechnologie, Medien & Kreativwirtschaft, Photonik & Optik, IT & Automatisierung, Mikrosysteme & Materialien. Bis zum Jahr 2030 sollen hier bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze in Hochtechnologie- und Kreativwirtschaft entstehen.

Freizeit / Sport / Natur:
Neun Sportvereine durchziehen den Bezirk. Durch die Wasserreiche Umgebung siedelten sich hier Wassersportclubs an, aber auch ein Tennisclub und ein Fußballverein sind hier heimisch. Für Familien mit Kindern sorgt das nicht weit entfernte FEZ als Europas größtes gemeinnütziges Kinder-, Jugend- und Familienzentrum, vor allem für alle, die mit Kindern unterwegs sind, für reichlich Abwechslung. Im Zentrum Schöneweide warten über 40 Geschäfte darauf, entdeckt zu werden.
Ausstattung

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 303.07 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com