

Berlin / Adlershof

# Familienleben mit Garten: Großzügiges Haus mit Charakter zum Gestalten

Objektnummer: 26068002



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 636 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Auf einen Blick

Objektnummer	26068002	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,48 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1939	Modernisierung / Sanierung	2000
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	342.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.01.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



**VON POLL**  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptmetropole für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

**Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Ein erster Eindruck

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses. Das im Jahr 1939 erbaute Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 636 m<sup>2</sup> und eignet sich besonders für Käufer, die Raum für eigene Vorstellungen und handwerkliches Geschick suchen. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, so dass Sie Modernisierungen nach Ihren individuellen Anforderungen umsetzen können.

Die Immobilie wurde in den zurückliegenden Jahrzehnten bereits mehrfach modernisiert. 1970 erfolgte eine umfassende Sanierung. In den Folgejahren wurden essenzielle Gebäudeteile weiter verbessert: Das Dach und die Fassade wurden 1993 erneuert, ebenso wurden 1994 moderne Kunststofffenster eingebaut, die für gute Lichtverhältnisse und eine erhöhte Energieeffizienz sorgen. Beheizt wird das Haus durch eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992. Das Badezimmer wurde zuletzt im Jahr 2000 renoviert und präsentiert sich funktional und gepflegt.

Mit 4,5 Zimmern sowie einem Badezimmer und separaten Nebenräumen bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen mit Bedarf an einem zusätzlichen Arbeitszimmer. Die klassische Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der Flächen. Typische Stilelemente wie originale Dielenfußböden verleihen den Innenräumen eine angenehme Wohnatmosphäre und bewahren den Charakter des Hauses.

Ein weiterer Vorteil ist die Vollunterkellerung des Gebäudes, welche nicht nur wertvollen Stauraum schafft, sondern auch Möglichkeiten für Hobbyräume oder eine Werkstatt eröffnet. Auf dem Grundstück stehen Ihnen zudem eine Garage und mehrere praktische Nebengebäude zur Verfügung – Ob für das Abstellen von Fahrzeugen, Fahrrädern oder Gartengeräten, hier finden Sie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten ist großzügig bemessen und bietet genügend Platz für Freizeit und

Erholung im Freien. Durch die Grundstücksgröße ergeben sich vielfältige Optionen zur individuellen Gestaltung im Grünen, etwa für einen Kinderspielbereich, Beete oder einen Sitzplatz.

Die Lage der Immobilie gewährleistet eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Mit dem Kauf dieses Einfamilienhauses erhalten Sie die Chance, eine wertbeständige Immobilie nach Ihren Wünschen zu sanieren und neuen Lebensraum zu schaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit seiner flexiblen Raumstruktur, den bereits erfolgten Modernisierungen und dem großzügigen Garten näher kennenzulernen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Ausstattung und Details

- massives Einfamilienhaus
- Dach und Fassade 1993 erneuert
- Kunststofffenster von 1994
- Öl-Zentralheizung von 1992
- Dielenfußböden
- voll unterkellert
- Garage und Nebenglass

**Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Alles zum Standort

Berlin-Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick vereint urbanes Leben mit zukunftsweisender Infrastruktur und einem inspirierenden Wissenschafts- und Technologieumfeld. Diese lebendige Stadtregion besticht durch ihre dynamische, multikulturelle Gemeinschaft und bietet mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen eine ideale Basis für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen beruflichen Chancen und hoher Lebensqualität legen. Die hervorragende Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie die stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für ein sicheres und nachhaltiges Zuhause.

In Adlershof finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine ruhige, grüne Atmosphäre geprägt ist. Die Nähe zu weitläufigen Parks und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Stunden im Freien, während die vielfältigen Sportangebote in unmittelbarer Umgebung aktive und gesunde Freizeitgestaltung fördern. Hier wächst eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt und gleichzeitig Raum für die individuelle Entwicklung jedes Familienmitglieds lässt.

Die Bildungslandschaft in Adlershof ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Von der Heide-Grundschule Haus II, nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Kindertagesstätten im Umkreis von neun Minuten, bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, das in etwa 13 Minuten erreichbar ist. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken in einem Radius von rund zwölf bis 15 Minuten Fußweg optimal ergänzt, sodass schnelle und kompetente Betreuung jederzeit gewährleistet ist. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte und

Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Familien besonders vorteilhaft: In nur fünf Minuten erreichen Sie die Bushaltestelle Oberspreestraße/Bundeswehr, und die S-Bahn-Station Spindlersfeld ist in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Verbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Berlins und erleichtern den Zugang zu kulturellen Angeboten und Freizeitaktivitäten in der gesamten Metropole.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Wohnumfeld suchen, bietet Berlin-Adlershof eine einzigartige Kombination aus hochwertiger Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem starken Gemeinschaftsgefühl – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam eine vielversprechende Zukunft gestalten können.

**Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschesstraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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