

Berlin / Adlershof

# Vermietetes Dachgeschoss, lichtdurchflutet mit modernem Wohngefühl und Weitblick

Objektnummer: 26068027



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof**

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

Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Auf einen Blick

Objektnummer	26068027	Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	2014		

Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergieverbrauch	86.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



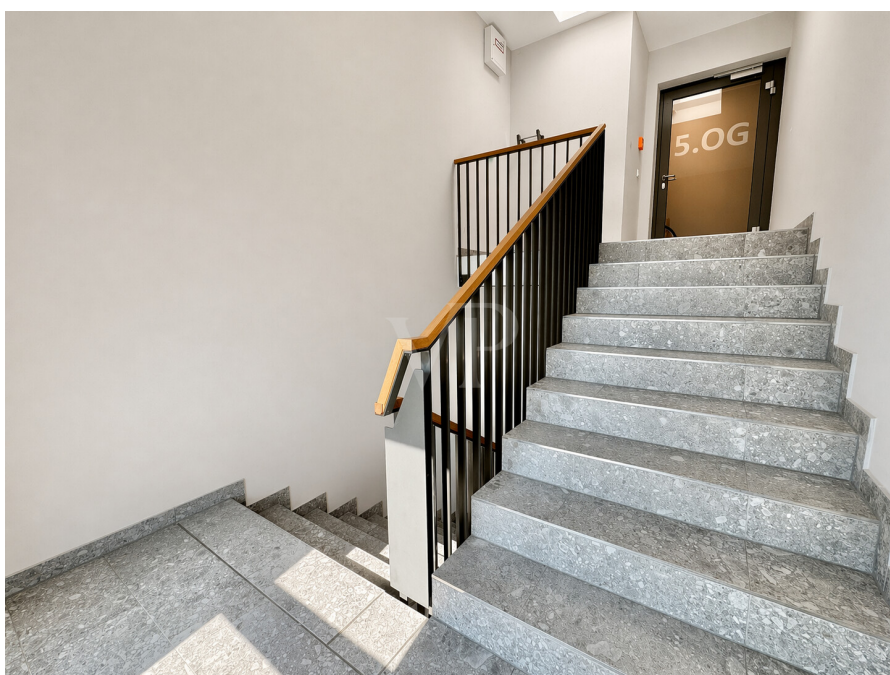
Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Die Immobilie








**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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




**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



Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof

## Grundrisse



Flurplan, nicht maßstablich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Dachgeschosswohnung in einem modernen Mehrparteienhaus, das im Jahr 2014 fertiggestellt wurde und somit modernen energetischen Standards entspricht. Die Wohnung ist seit dem 01.12.2024 vermietet und bietet ein durchdachtes Raumkonzept auf ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell erzielt die Einheit eine Nettokaltmiete von 800 € monatlich, was einer Rendite von ca. 4,3 % entspricht. Das Mietverhältnis verläuft zuverlässig und ohne Zahlungsschwierigkeiten. Dieses kompakte, komfortable Wohnangebot eignet sich besonders für Kapitalanleger, Singles, Studenten oder Pendler, die Wert auf eine zeitgemäße und effiziente Wohnlösung legen.

Die Dachgeschosslage sorgt für eine angenehme Privatsphäre und schafft interessante Möglichkeiten der Raumgestaltung. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich lässt sich individuell einrichten und eröffnet vielfältige Nutzungsarten. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Ambiente und eine angenehme Lichtstimmung. Durch die offene Struktur der Wohnung entsteht ein behagliches Wohngefühl, in dem Sie sich vom Alltagsstress erholen können.

Der separate Badezimmerbereich ist modern gestaltet und bietet alle notwendigen Funktionalitäten für den täglichen Komfort. Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes, das mit einem Blockheizkraftwerk beheizt wird. Dieses Heizsystem zeichnet sich durch hohe Effizienz aus und sorgt auch in den kühleren Monaten des Jahres für eine angenehme Raumtemperatur.

Die Lage im Dachgeschoss gewährleistet zudem einen besonderen Charme und Dank der kompakten Größe lassen sich alle Bereiche schnell und unkompliziert erreichen. Die durchdachte Raumaufteilung nutzt die vorhandene Fläche optimal aus und schafft ein stimmiges Gesamtbild.

Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet für Menschen, die sich ein ruhiges und übersichtliches Zuhause wünschen und Wert auf moderne Technik legen. Die zeitgemäße Architektur des Gebäudes verbindet Funktionalität mit einem klaren, urbanen Wohnstil. Der gepflegte Zustand der Anlage sowie das ansprechende Gesamtbild unterstützen den positiven Gesamteindruck.

Ob Sie einen ruhigen Rückzugsort suchen oder eine praktische Zweitwohnung benötigen, diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine ansprechende Kombination aus moderner Bauweise, ökonomischer Heiztechnik und effizient genutzter Wohnfläche. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser

**Immobilie!**

**Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof**

## **Ausstattung und Details**

- 1 Zimmer (möbeliert)
- Fußböden Laminat oder Fliesen
- Bad mit ebenerdiger Dusche und Stellplatz Waschmaschine
- Lüftungsanlage
- geräumige Terrasse
- Aufzug

**Objektnummer: 26068027 - 12489 Berlin / Adlershof**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick – einem der dynamischsten Wachstumsstandorte der Hauptstadt. Die Lage vereint urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und naturnahes Wohnen auf ideale Weise.**

**Die Immobilie in Adlershof bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor der Tür. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Berlin-Adlershof ist fußläufig erreichbar und ermöglicht mit den Linien S8, S9, S45, S46 und S85 eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt, zum Berlin Brandenburg Airport sowie in umliegende Stadtteile. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ergänzen das Nahverkehrsangebot.**

**Besonders attraktiv ist die Nähe zum Wissenschafts- und Technologiepark WISTA Adlershof, einem der führenden Innovationsstandorte Deutschlands mit zahlreichen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und der Humboldt-Universität zu Berlin. Dadurch ist die Lage nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger äußerst interessant.**

**Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegene Wuhlheide, die Dahme sowie verschiedene Grünanlagen, Sporteinrichtungen und Radwege vielfältige Möglichkeiten. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Kombination aus urbanem Komfort, wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität.**

**Objektnummer: 26068027 - 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: 26068027 - 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)**