

Berlin / Johannisthal

## A home to fall in love with – semi-detached house with idyllic garden in Berlin-Johannisthal

Property ID: 25068039



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

**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 359 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## At a glance

Property ID	25068039
Living Space	ca. 116 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1998

Purchase Price	525.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 57 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	148.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.05.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998



Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property





Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property



Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property





Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property



Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property





Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property



Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property





Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property



Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



### 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)



Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## A first impression

Welcome to a home that promises not just living space, but a high quality of life. Nestled in the tranquil greenery of the sought-after Johannisthal district, this solidly built and lovingly maintained semi-detached house awaits you on a shared plot of approximately 359 m<sup>2</sup>, including a 46 m<sup>2</sup> shared access path, offering ample space for personal expression. The meticulously maintained facade, whose insulation, along with the roof, ensures excellent energy efficiency, reveals that this house was designed with both heart and mind. Upon entering, you are greeted by the living room, modernized in 2022 – a light-filled space where high-quality stucco work lends the interior an elegant touch. An adjacent open-plan kitchen forms the heart of family life, where cooking, dining, and togetherness blend seamlessly in style. Another highlight is the covered terrace, which harmoniously integrates with the living space and flows into the beautifully landscaped garden. Whether enjoying breakfast in the sunshine, reading under the leafy canopy, or sipping a glass of wine in the evening, this retreat promises peace and tranquility. Upstairs, a modern, open-plan kitchen has been installed since 2024. The house boasts three tastefully designed bathrooms. Of particular note is the ground-floor bathroom, completely renovated in 2021 and featuring modern fixtures. A gas heating system, installed in 2014, provides comfortable warmth, with the boiler replaced in 2021, ensuring a reliable and efficient indoor climate. The gas boiler is housed in the attic, saving space. The house has a full basement – a real plus in terms of space and functionality. Following water damage, the entire basement was extensively renovated in 2024 and is now in pristine condition. The garden – a true paradise for nature lovers – not only features lovingly tended raised beds but also a cistern for environmentally friendly irrigation. On warm days, the private pool invites you to cool off and makes summer at home perfect. Whether as an idyllic family retreat or a stylish getaway for couples – this house offers a charming living atmosphere in the ideal way. Let yourself be enchanted by this special property – a place where you can not only live, but truly arrive.

Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Details of amenities

- massive Doppelhaushälfte auf ideell geteiltem Grundstück
- Grundstücksanteil ca. 359 m<sup>2</sup> und die hälftige Zuwegung von ca. 46 m<sup>2</sup>
- Fassade und Dachgeschoss gedämmt
- Wohnzimmer 2022 modernisiert und mit Stuck versehen
- überdachte Terrasse
- offene Einbauküche im Erdgeschoss
- Obergeschoss ebenfalls mit offener Küche von 2024 (optional)
- drei Bäder, Bad im EG 2021 neu
- Gasheizung von 2014
- Kessel Heizungsanlage 2021 neu
- voll unterkellert
- Kellergeschoss nach Wasserschaden 2024 komplett saniert
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Pool
- gepflegter Garten mit Hochbeeten

Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## All about the location

### Geografie:

Johannisthal ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ortsteilen Baumschulenweg, Schöneeweide, Adlershof und Rudow. Mit dem Technologiepark Adlershof liegt der klügste Kiez Berlins in direkter Nachbarschaft.

### Lage / Verkehr:

Johannisthal befindet sich gerade einmal etwa 40 bis 45 Autominuten von Berlins Mitte(n) entfernt. Durch die Anbindung der S-Bahn-Bahnhöfe Schöneeweide, Adlershof oder Johannisthal sind die Zentren der Hauptstadt ebenso bequem per Bahn erreichbar und zusätzlich bieten die Bahnhöfe Anschluss an den weiteren Nahverkehr mit Bus und Straßenbahn. Der U-Bahnhof der Linie U7 ist schnell erreicht und verbindet Johannisthal mit der City West bis hin nach Spandau. Eine hervorragende Verkehrsanbindung zum Flughafen BER ist über die nur 1,2 km entfernte Stadtautobahn A113 gegeben.

### Infrastruktur:

Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder in der Nachbarschaft zur Verfügung. Zukunftsorientiert wird Ende des Jahres mit dem Bau der größten Schule im Südosten an der Hermann-Dorner-Allee begonnen, welche nach dem Compartments-Konzept erbaut und höchsten pädagogischen Anforderungen gerecht werden soll. Mit dem schnell zu erreichenden Center am S-Bahnhof Schöneeweide ist auch ein Einkaufserlebnis gleich um die Ecke gesichert. Nahe dem S-Bahnhof Johannisthal werden bis 2026 auf einer Fläche von ca. 140.000 m<sup>2</sup> ein großer Campus mit Büros, einem Hotel, kleinen Geschäften und Cafés, Restaurants und einer Kita errichtet.

### Wirtschaft:

Mit Adlershof ist nicht nur Berlins klügster Kiez in der direkten Nachbarschaft, sondern damit auch Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark als auch Berlins größter Medienstandort – eingebettet in ein städtebauliches Gesamtkonzept mit fließendem Übergang nach Johannisthal und seiner lockeren Bebauung. Auf einem Gebiet von 4,2 km<sup>2</sup> sind 1.200 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit 22.000 Beschäftigten tätig. Hinzu kommen ca. 6.400 Studentinnen und Studenten sowie rund 800 Auszubildende in der Nachbarschaft.

#### Freizeit / Sport / Natur:

Mit dem Landschaftspark Johannisthal/Adlershof auf dem ehemaligen Gelände des Flugplatzes Johannisthal, bietet dieser 65 Hektar große Park schöne Rundwege sowie ein ca. 26 Hektar großes Landschaftsschutzgebiet. Hier laden Spiel- und Liegewiesen, eine Skaterbahn und ein Beach-Volleyballfeld ein, in Ruhe zu entspannen oder sich sportlich zu betätigen. Die nur etwa 3 km entfernte "Königsheide" ist mit ihrem rund 110 Hektar großem Mischwald ein sehr beliebtes Ausflugsziel bei Groß und Klein und auch Vierbeiner können sich hier auf ausgedehnten Spaziergängen austoben.

Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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