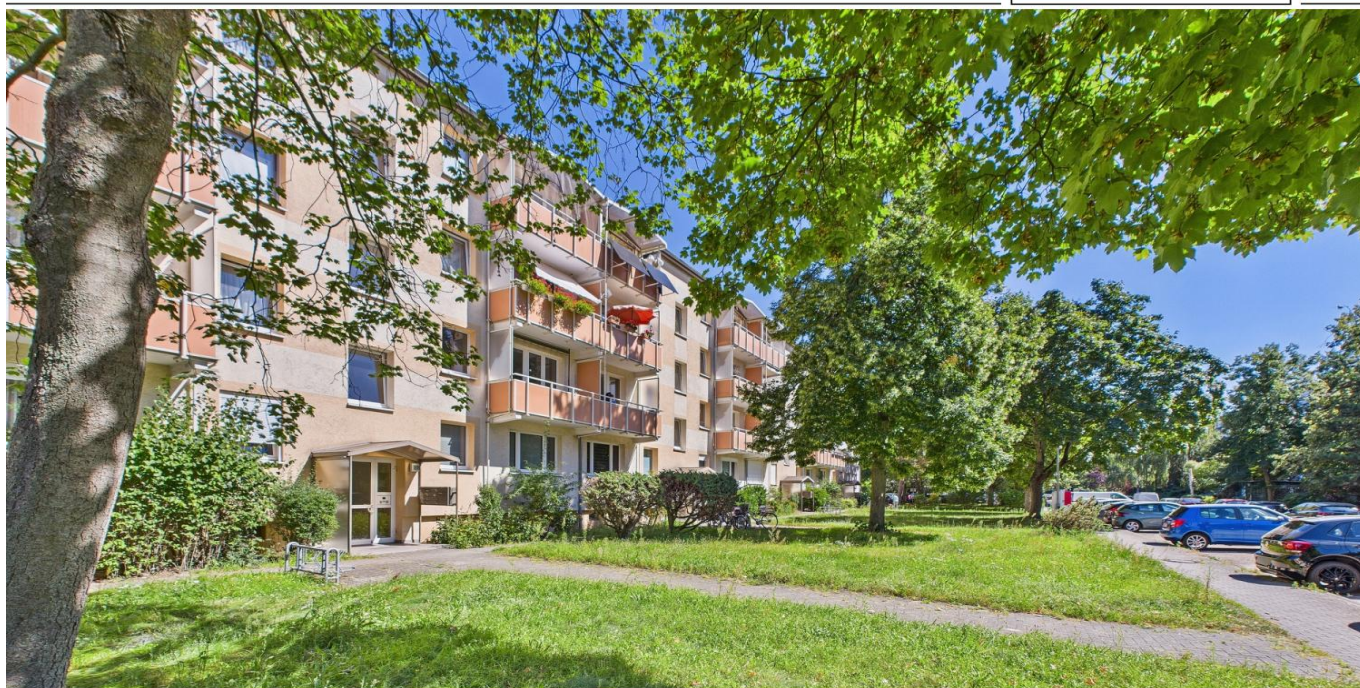


Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

# Condominium as an investment or for personal use in a central location in Baumschulenweg

Property ID: 25068051



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

**PURCHASE PRICE: 207.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## At a glance

Property ID	25068051	Purchase Price	207.000 EUR
Living Space	ca. 55 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	3		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	1996
Year of construction	1965	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	11.06.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	89.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1965



Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## The property





Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## The property



Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## The property



Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## A first impression

This bright and very well-maintained three-room apartment is located on the third floor. The building was solidly constructed in 1965 and completely renovated in 1995. The apartment is situated in a quiet residential complex and is in excellent condition. It features two generously sized rooms and an approximately 8 m<sup>2</sup> children's room or study, totaling approximately 55 m<sup>2</sup> of living space. The apartment includes access to a shared storage room in the basement (bicycle/storage room) and a private storage unit in the cellar. Shops, pharmacies, doctors, schools, a daycare center, and restaurants are all within easy walking distance. The Baumschulenweg S-Bahn station is approximately 1.2 km away. Monthly service charges: €188. Monthly rental income: €698.37. Interested? Please contact us to arrange a viewing!

Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Details of amenities

### WOHNUNG:

- Flur
- Badezimmer (Wanne und WC)
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Balkon

### KELLER:

- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 separate Kellerparzelle

Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## All about the location

### Geografie:

Berlin Baumschulenweg, eingebettet im Südosten der Hauptstadt, besticht durch seine abwechslungsreiche Geografie. Die Umgebung zeichnet sich durch Grünflächen, Parks und Wasserwege aus, die dem Stadtteil eine angenehme Atmosphäre verleihen.

### Lage und Verkehr:

Die zentrale Lage von Berlin Baumschulenweg bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an das städtische Verkehrsnetz, sondern auch eine unmittelbare Nähe zu beliebten Berliner Vierteln. Der Bezirk ermöglicht einen schnellen Zugang zu Autobahnen, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Flughafen.

### Infrastruktur:

Die ausgezeichnete Infrastruktur macht Berlin Baumschulenweg zu einem äußerst lebenswerten Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Die lebendige Gemeinschaft wird durch kulturelle Einrichtungen und lokale Veranstaltungen bereichert.

### Wirtschaft:

Berlin Baumschulenweg hat sich zu einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Vielfalt der ansässigen Unternehmen, von kleinen Geschäften bis zu größeren Betrieben, spiegelt die wirtschaftliche Dynamik des Stadtteils wider. Die Nähe zu Industrie- und Gewerbegebieten bietet gute Perspektiven für Arbeitnehmer und Unternehmen. Der Technologiepark Adlershof mit über 20.000 Arbeitsplätzen, der BER und die Teslafabrik sind im wirtschaftlichen Umfeld.

### Freizeit:

Das Freizeitangebot in Berlin Baumschulenweg ist breit gefächert. Gemütliche Cafés, Restaurants und Bars laden zum Verweilen ein. Kulturelle Veranstaltungen, Sporteinrichtungen und Parks bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Treptower Park und die Spreeuferpromenade bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten.

### Natur:

Die grüne Seite von Berlin Baumschulenweg ist ein besonderes Highlight. Parks, wie der Treptower Park und der Plänterwald, bieten reichlich Raum für Erholung und Naturgenuss. Die Spree, die durch den Stadtteil fließt, trägt zur idyllischen Atmosphäre



bei und lädt zu Spaziergängen am Wasser ein. Der Mauerwanderweg direkt am Teltowkanal ermöglicht Radfahren, Joggen, Scaten und Wandern mit einem hohen Freizeitwert.

Property ID: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## 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)