

Berlin-Spindlersfeld

# Impresionante casa unifamiliar cerca de la ciudad costera de Spindlersfeld y a pocos pasos del río Spree.

*Número de propiedad: 25068045*



**PRECIO DE COMPRA: 845.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 915 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25068045
Superficie habitable	ca. 167 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1938
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	845.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2001
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 94 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

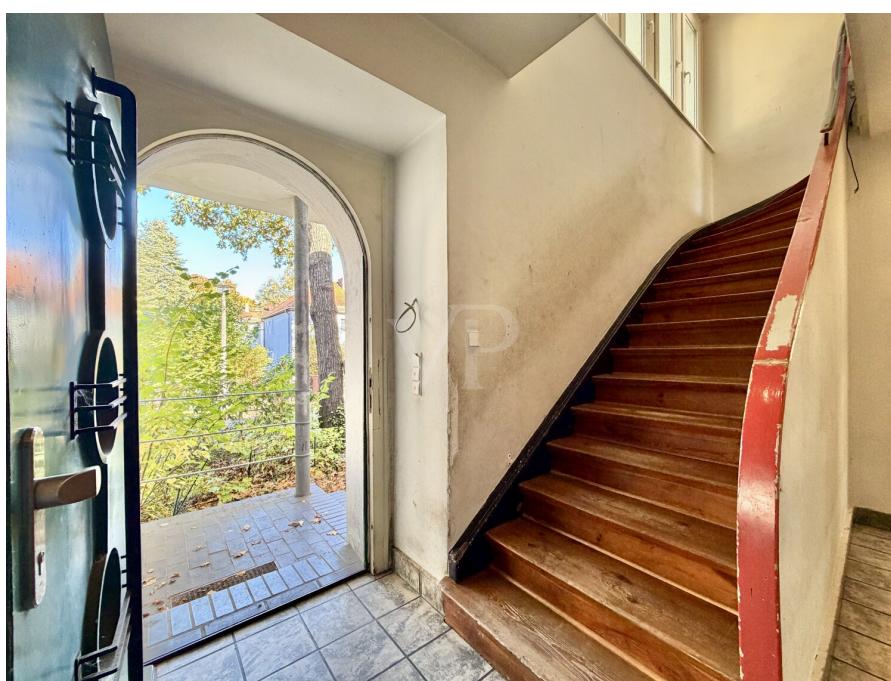
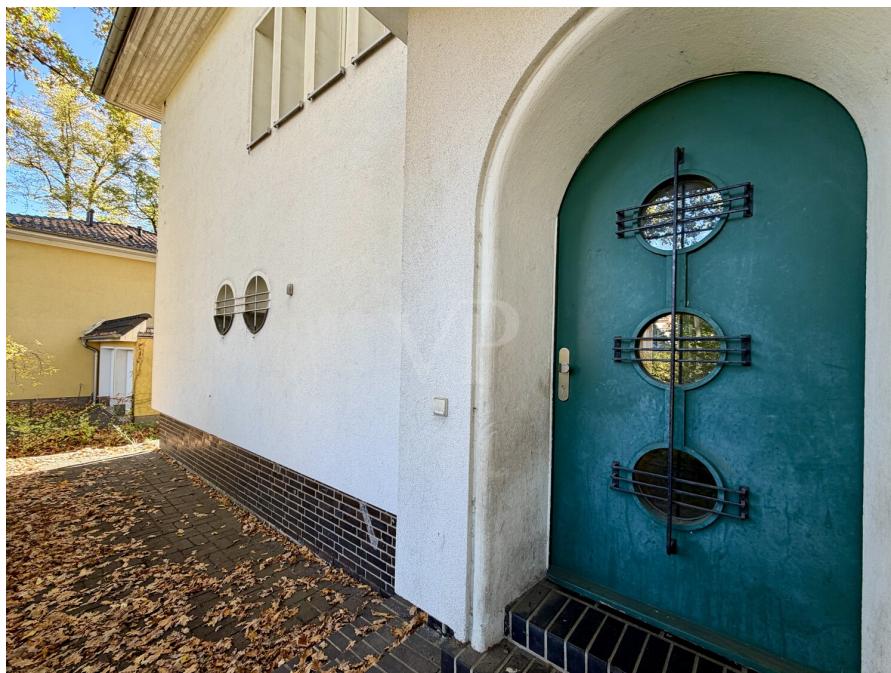
Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	144.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.10.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propiedad



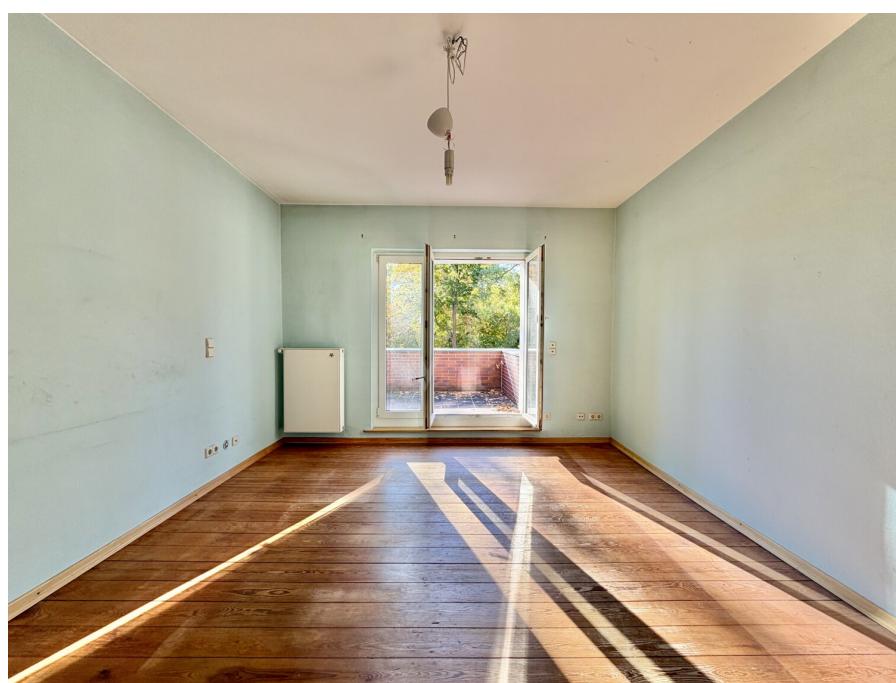
Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propiedad



**Capital**  
MAILER KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
5 ★★★★★  
Höchste für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professionalle 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

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propiedad

**VP** 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



Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una encantadora casa unifamiliar a tiro de piedra del pintoresco río Spree en Treptow. A poca distancia de la urbanización Spindlersfeld, en un entorno tranquilo y encantador, esta propiedad especial con carácter le espera en una soleada parcela de aproximadamente 915 m<sup>2</sup>. La fachada, con sus elegantes contraventanas y su arquitectura clásica de los años 30, llama la atención de inmediato. Completamente renovada en 1999, la casa aún rezuma el encanto de una época pasada. Con una superficie habitable de aproximadamente 167 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para toda la familia. Dispone de siete amplias habitaciones, dos baños, cocina y varios trasteros. Una elegante entrada cubierta conduce a la casa, donde la planta baja cuenta con un amplio recibidor, dos amplias habitaciones y un impresionante salón-comedor de aproximadamente 32 m<sup>2</sup> con un hermoso ventanal y vistas al jardín. Una cocina funcional, un baño con ducha, un pequeño trastero y un aseo complementan a la perfección esta planta. Los suelos están acabados con parqué original de alta calidad o atractivos suelos de tablones, mientras que el pasillo, la cocina y el baño cuentan con azulejos de fácil mantenimiento. Una escalera curva de madera conduce a la planta superior, donde le esperan cuatro cómodas habitaciones más y una encantadora terraza en la azotea. Desde aquí, podrá disfrutar de maravillosas vistas a la vegetación circundante. Un amplio baño con bañera, un práctico trastero y un armario empotrado ofrecen mayor comodidad. El sótano, completamente terminado, con más de 90 m<sup>2</sup> de espacio, ofrece un amplio espacio de almacenamiento para aficiones, suministros o un taller. El garaje subterráneo, con acceso directo a la casa, garantiza un aparcamiento cómodo y seguro, y el ático aislado ofrece un valioso espacio adicional para sus proyectos creativos. La propiedad se sometió a una reforma integral y cuidadosamente restaurada en 1999. Sin embargo, ahora se requieren amplias medidas de modernización para devolverle su antiguo esplendor. Con su excelente ubicación cerca del S-Bahn (aprox. 600 m a pie), la proximidad inmediata al río Spree, la gran parcela soleada y los encantadores detalles arquitectónicos, esta casa unifamiliar es una verdadera joya que ofrece mucho potencial para opciones de diseño individuales y representa una oportunidad única para familias y amantes de las casas clásicas.

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## Detalles de los servicios

### ALLGEMEIN

- Baujahr ca. 1938
- umfassende Kernsanierung im Jahr 1999
- Grundstücksgröße ca. 915 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 167 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Zimmer
- voll unterkellert mit über 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- gedämmter Spitzboden als zusätzlicher Stauraum

### INNENAUSSTATTUNG

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Erker und Blick in den Garten
- Küche mit Speisekammer
- zwei Bäder: Duschbad im Erdgeschoss, Wannenbad im Obergeschoss
- vier Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss
- Dachterrasse mit Blick in den Garten
- Parkett- und Dielenböden im Erdgeschoss
- Dielung im Obergeschoss
- Fliesenböden in Flur, Küche und Bädern
- massive Holztreppe ins Obergeschoss
- gigabitfähiges LAN

### AUSSENBEREICH

- überdachter Hauseingang
- südlich ausgerichtete, großzügige Gartenfläche
- stilvolle Fensterläden für ein harmonisches Gesamtbild
- Tiefgarage mit direktem Zugang ins Haus

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## Todo sobre la ubicación

### GEOGRAFIE

Berlin-Spindlersfeld ist ein Ortsteil des Bezirks Treptow-Köpenick und liegt im Südosten der Hauptstadt. Geprägt von seiner unmittelbaren Lage an der Spree und in direkter Nachbarschaft zur Wasserstadt Spindlersfeld, bietet der Stadtteil eine harmonische Verbindung aus urbanem Wohnen und naturnaher Idylle. Das Gebiet zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, charmanten Villen und kleinen Mehrfamilienhäusern aus. Weitläufige Grünflächen, Gärten und Uferbereiche prägen das Bild und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.

### LAGE und VERKEHR

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Spindlersfeld verbindet den Ortsteil direkt mit der Berliner Innenstadt. Ergänzend dazu sorgen Bus- und Straßenbahnenlinien für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Bezirke und Knotenpunkte. Mit dem Auto sind sowohl die B96a als auch die A113 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch auch die Flughäfen und das Berliner Umland gut angebunden sind. Die Nähe zur Köpenicker Altstadt macht kurze Wege für Einkäufe, Erledigungen und Restaurantbesuche möglich.

### WIRTSCHAFT

Spindlersfeld profitiert von seiner Nähe zu dynamischen Wirtschaftsstandorten in Köpenick und Adlershof. Das Technologie- und Wissenschaftszentrum Adlershof, eines der wichtigsten Hightech-Cluster Deutschlands, ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten in zukunftsorientierten Branchen. Gleichzeitig bleibt Spindlersfeld selbst vorwiegend ein ruhiges Wohngebiet, wodurch sich Wohnen und Arbeiten in der Region ideal kombinieren lassen.

### INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Spindlersfeld ist gut ausgebaut. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf. Mehrere Kitas und Schulen sind im nahen Umfeld vorhanden. Auch medizinische Versorgung ist durch Ärztehäuser und Kliniken in der Umgebung gesichert.

### FREIZEIT und SPORT

Spindlersfeld bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Die Nähe zur Spree und zur Köpenicker Altstadt sorgt für attraktive Möglichkeiten wie Bootstouren, Rudern oder entspannte Spaziergänge entlang der Uferpromenade. Sportvereine, Fitnessstudios und

Tennisanlagen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die Wuhlheide mit ihren Sport- und Erholungsflächen, Spielplätzen und dem Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) ist nur wenige Minuten entfernt.

#### NATUR

Naturfreunde kommen in Spindlersfeld voll auf ihre Kosten. Die Ufer der Spree, weitläufige Grünanlagen und die Nähe zum Müggelsee bieten reichlich Raum für Erholung. Fahrradtouren, Joggingstrecken und Spazierwege verbinden die umliegenden Naturräume miteinander und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Erholungssuchende.

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 144.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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