

Berlin / Niederschöneweide

Encantadora casa adosada con piscina y garaje en gran parcela, en excelente ubicación.

Número de propiedad: 25068041



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106 m² • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 482 m²

Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

- 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: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

De un vistazo

Número de propiedad	25068041
Superficie habitable	ca. 106 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1926
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 17 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.06.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	303.07 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La propiedad



Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Una primera impresión

Se vende casa adosada, construida en 1926 con sólidos métodos de construcción. La casa es visualmente atractiva y se encuentra en muy buen estado estructural. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 482 m² en una tranquila calle residencial, en una zona ideal para familias de Treptow-Köpenick - Niederschöneweide. La superficie habitable de aproximadamente 106 m² se distribuye en dos plantas con un total de 4,5 habitaciones, incluyendo el ático reformado. El semisótano ofrece espacio adicional para lavadero y trastero. La casa adosada es especialmente atractiva gracias a su amplia parcela y su excelente ubicación. Los suelos son de baldosas, moqueta y parquet vinílico. Una entrada cubierta conduce a la planta baja, que cuenta con una cocina equipada con todos los electrodomésticos, un baño familiar con ducha, bañera y aseo, así como un comedor y una sala de estar. El salón da a la terraza orientada al oeste, que ofrece una maravillosa vista del precioso jardín. Una escalera de madera conduce a la planta superior, donde se encuentran dos habitaciones más y un luminoso aseo de invitados. Desde aquí, también puede acceder al ático reformado, ideal como dormitorio, habitación infantil, habitación de invitados, despacho o sala de ocio. El sótano ofrece un lavadero independiente, ideal como sala de ocio, taller o práctico lavadero. El amplio y cuidado jardín, con un precioso diseño paisajístico, se convierte en un auténtico oasis de relajación, especialmente en verano. Los frondosos arbustos y árboles proporcionan privacidad natural respecto a las propiedades vecinas. La piscina invita a desconectar en plena naturaleza. Al fondo del jardín se encuentra una sólida dependencia (cobertizo de jardín/cobertizo para herramientas) que ofrece amplio espacio de almacenamiento para sus herramientas. El garaje de la propiedad ofrece aparcamiento para un vehículo. ¿Le hemos interesado? ¡Contáctenos para concertar una visita!

Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Detalles de los servicios

HAUS:

- Zaunanlage
- Massive Bauweise
- Manuelle Rollläden im OG
- Elektrische Rollläden im EG
- Ausgebautes Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Neuwertige Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Böden belegt mit Fliesen, Teppich und Vinylparkett

AUSSENBEREICH:

- Garage
- Brunnen
- Gartendusche
- 2 freie Stellplätze
- Eingesetzter Pool
- gepflasterte Einfahrt
- Terrasse mit Überdachung
- Massives Nebengelass (Garten-/ und Gerätehaus)
- Großer, gepflegter, liebevoll angelegter Garten (komplett eingefriedetes Grundstück)

Modernisierungen:

- 1993 Heizungsanlage erneuert
- 1995 Alle Fenster erneuert
- 1995 Elektrik komplett erneuert
- 2007 Dach komplett saniert / neu gedeckt
- 2010 Kellergeschoss renoviert
- 2010 Gäste-WC im OG modernisiert
- 2012 Badezimmer im EG modernisiert
- 2022 Schlafzimmer mit Ankleide im OG modernisiert
- 2022 Außenanlagen / Pflasterarbeiten komplett erneuert
- 2023 "Balkonkraftwerk" auf dem Garagendach nachgerüstet
- 2023 Esszimmer im EG modernisiert
- 2023 Dacheindeckung der Garage erneuert

Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Todo sobre la ubicación

Lage:

Der Ortsteil Niederschöneweide gehört zu dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und auf einer Fläche von ca. 3,49 km² leben hier ca. 13.000 Einwohner. Im Norden und jenseits der Spree grenzt Niederschöneweide an Oberschöneweide, die vier Ortsteile Spindlers Feld, Adlershof, Johannisthal und Baumschulenweg grenzen im Osten, Südosten, Süden und Südwesten an. Die Anbindung des Ortsteils an den öffentlichen Nahverkehr Berlins ist durch die drei S-Bahnhöfe Schöneweide, Betriebsbahnhof Schöneweide und Oberspree gewährleistet, zusätzlich verkehren von und nach Niederschöneweide mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Mit dem Adlergestell beherbergt der Ortsteil auch die längste Straße Berlins, deren Verlängerungen Michael-Brückner- und Schnellerstraße wie auch der Sterndamm, die Rixdorfer Straße und die Oberspreestraße, die wichtigsten Verkehrsadern der Gegend sind.

Geografie:

Der einstige Industriestandort Niederschöneweide siedelt sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick an. Am südlichen Ufer der Spree gelegen mit den Ortsteil Oberschöneweide gegenüber. Der Ortsteil grenzt an Spindlers Feld, an Adlershof, Johannisthal und an Baumschulenweg.

Lage / Verkehr:

Niederschöneweide liegt gerade einmal ca. 30 Autominuten von Berlins Mitte entfernt. Durch die Anbindung mit der S-Bahn der Linie S8 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar, so sind Sie in nur ca. 25 min. am Alexanderplatz und in ca. 40 min. erreichen Sie den Bahnhof Zoologischer Garten. Mit dem S-Bahnhof Schöneweide verfügt der Standort über einen sehr verkehrsreichen Bahnhof, welcher von sieben Buslinien, fünf Straßenbahnlinien und sechs S-Bahn-Linien angesteuert wird. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt knapp 20 Auto-Fahrminuten oder auch nur ca. 25 min. mit der S-Bahn entfernt.

Infrastruktur:

Schöneweide entwickelt sich zu einem urbanen Wissenschaft-, Wirtschafts- und Technologiestandort im Südosten Berlins. Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Schöneweide ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern über sieben Kindertagesstätten, vier Grundschulen, sechs Oberschulen sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung.

Wirtschaft:

In Schöneweide sind bereits über 300 Unternehmen mit über 3.000 Beschäftigten angesiedelt. Sieben Unternehmen beschäftigen mehr als 100 Mitarbeiter mit Schwerpunkten in den Bereichen Energie, Sensorik, IKT, Bildung und Kreativwirtschaft. Branchenschwerpunkt bilden dabei die Verkehrstechnik & Mobilität, Energie- & Umwelttechnologie, Medien & Kreativwirtschaft, Photonik & Optik, IT & Automatisierung, Mikrosysteme & Materialien. Bis zum Jahr 2030 sollen hier bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze in Hochtechnologie- und Kreativwirtschaft entstehen.

Freizeit / Sport / Natur:

Neun Sportvereine durchziehen den Bezirk. Durch die Wasserreiche Umgebung siedelten sich hier Wassersportclubs an, aber auch ein Tennisclub und ein Fußballverein sind hier heimisch. Für Familien mit Kindern sorgt das nicht weit entfernte FEZ als Europas größtes gemeinnütziges Kinder-, Jugend- und Familienzentrum, vor allem für alle, die mit Kindern unterwegs sind, für reichlich Abwechslung. Im Zentrum Schöneweide warten über 40 Geschäfte darauf, entdeckt zu werden.

Ausstattung

Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 303.07 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com