

Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

# Condominio como inversión o para uso personal en una ubicación central en Baumschulenweg

*Número de propiedad: 25068051*



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

**PRECIO DE COMPRA: 207.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

- 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: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## De un vistazo

Número de propiedad	25068051
Superficie habitable	ca. 55 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1965

Precio de compra	207.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1965

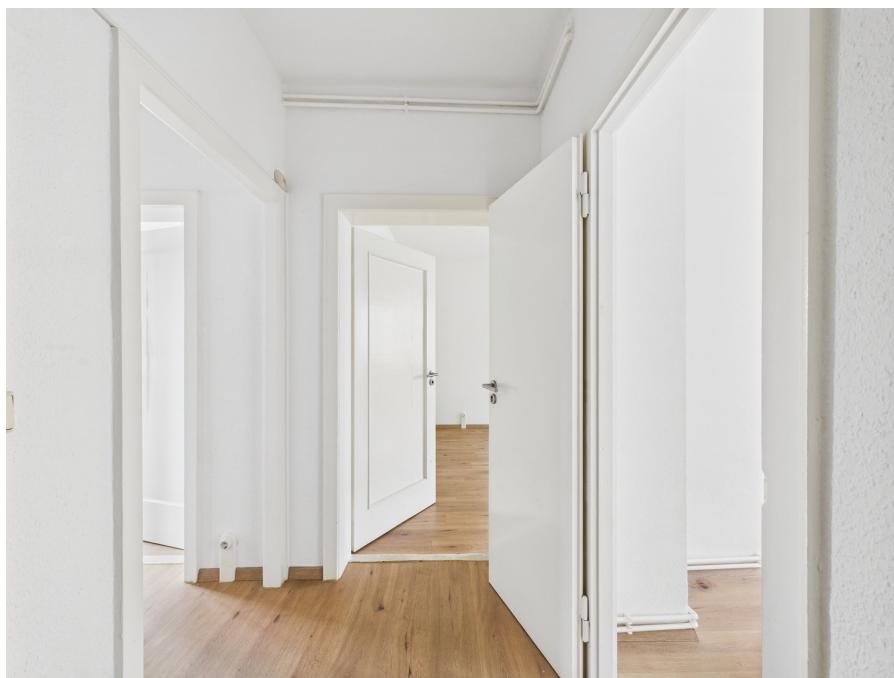
Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## La propiedad



Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## La propiedad



Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## La propiedad



Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Una primera impresión

Este luminoso y bien cuidado apartamento de tres habitaciones se encuentra en la tercera planta. El edificio fue construido en 1965 y completamente renovado en 1995. Se encuentra en un tranquilo complejo residencial y se encuentra en excelentes condiciones. Cuenta con dos amplias habitaciones y una habitación infantil o estudio de aproximadamente 8 m<sup>2</sup>, con un total de aproximadamente 55 m<sup>2</sup> de superficie habitable. El apartamento incluye acceso a un trastero compartido en el sótano (trastero para bicicletas) y a un trastero privado en el sótano. Tiendas, farmacias, médicos, colegios, guardería y restaurantes se encuentran a poca distancia a pie. La estación de S-Bahn Baumschulenweg está a aproximadamente 1,2 km. Gastos de comunidad mensuales: 188 €. Ingresos mensuales por alquiler: 698,37 €. ¿Interesado? ¡Contáctenos para concertar una visita!

Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Detalles de los servicios

### WOHNUNG:

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

### KELLER:

- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 separate Kellerparzelle

Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Todo sobre la ubicación

### 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, Sportheinrichtungen 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Número de propiedad: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Otros datos

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 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: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## 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.koepnick@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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