

Berlin-Spindlersfeld

# Impressionnante maison individuelle près de la ville riveraine de Spindlersfeld et à quelques pas de la rivière Spree

**CODE DU BIEN: 25068045**



**PRIX D'ACHAT: 845.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 915 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068045	Prix d'achat	845.000 EUR
Surface habitable	ca. 167 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2001
Chambres à coucher	6	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1938	Surface de plancher	ca. 94 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	WC invités, Balcon

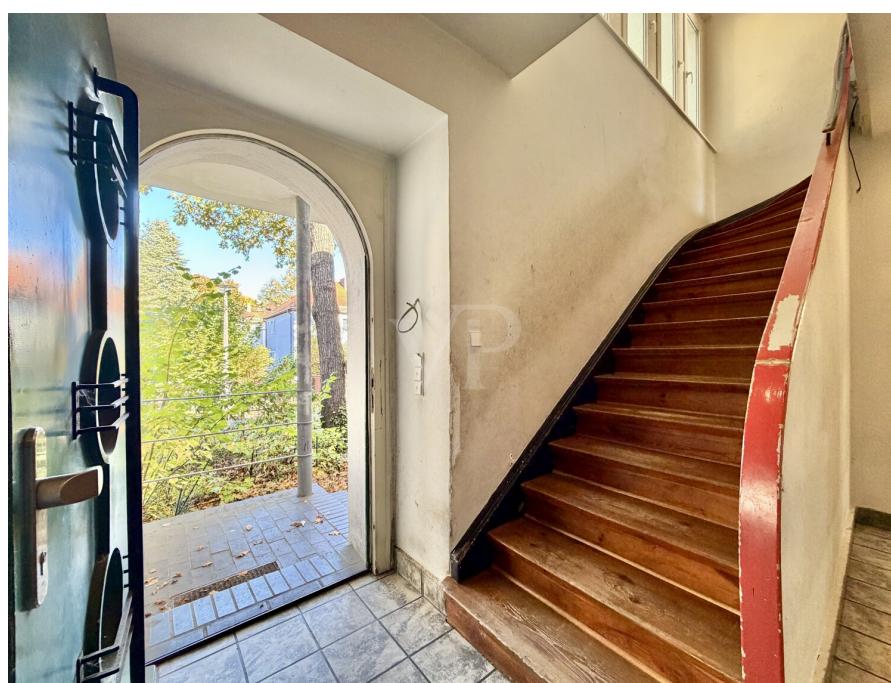
**CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	144.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propriété



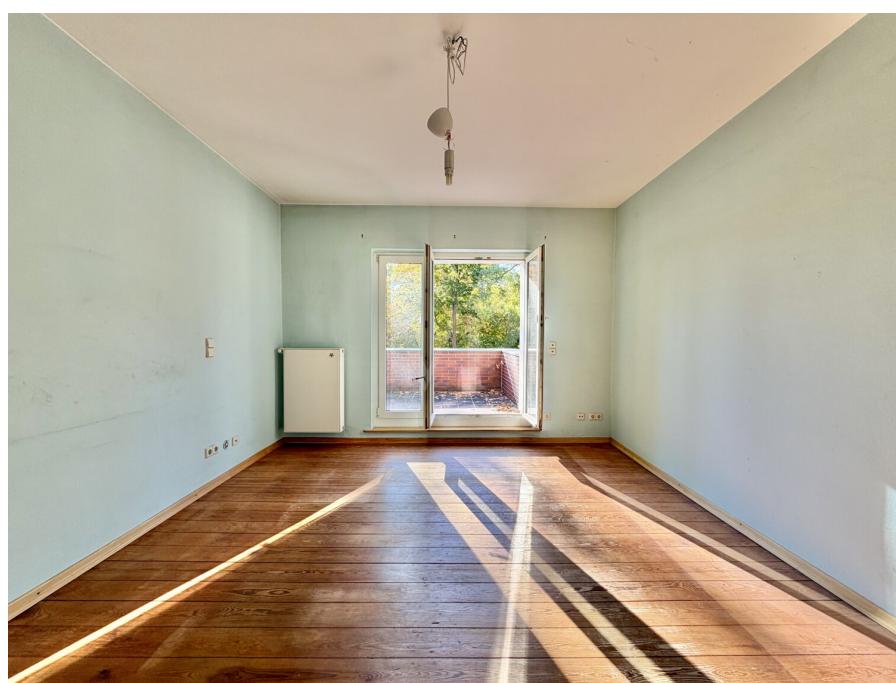
CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propriété



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**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

CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## La propriété

**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

**CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante maison individuelle se situe à deux pas de la pittoresque rivière Spree, à Treptow. À quelques minutes à pied du quartier riverain de Spindlersfeld, tout en bénéficiant d'une tranquillité exceptionnelle, cette propriété de caractère vous attend sur un terrain ensoleillé d'environ 915 m<sup>2</sup>. Sa façade, avec ses élégants volets et son architecture classique des années 1930, séduit immédiatement. Entièrement rénovée en 1999, la maison a conservé le charme d'antan. Avec une surface habitable d'environ 167 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour toute la famille. Elle comprend sept pièces spacieuses, deux salles de bains, une cuisine et plusieurs espaces de rangement. Une élégante entrée couverte mène à l'intérieur, où le rez-de-chaussée se compose d'un hall spacieux, de deux grandes pièces et d'un impressionnant séjour/salle à manger d'environ 32 m<sup>2</sup> avec une belle baie vitrée offrant une vue sur le jardin. Une cuisine fonctionnelle, une salle d'eau, un petit débarras et un vestiaire complètent parfaitement ce niveau. Les sols sont revêtus d'un parquet d'origine de grande qualité ou d'un élégant parquet en lames de bois, tandis que le couloir, la cuisine et la salle de bains sont carrelés pour un entretien facile. Un escalier en bois courbe mène à l'étage, où se trouvent quatre autres chambres confortables et une charmante terrasse sur le toit. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur la verdure environnante. Une salle de bains spacieuse avec baignoire, un cellier pratique et un dressing intégré offrent un confort supplémentaire. Le sous-sol entièrement aménagé, d'une superficie de plus de 90 m<sup>2</sup>, offre un vaste espace de rangement pour vos loisirs, vos fournitures ou un atelier. Le garage souterrain, avec accès direct à la maison, garantit un stationnement pratique et sécurisé, et les combles isolés offrent un espace précieux supplémentaire pour vos projets créatifs. La propriété a fait l'objet d'une rénovation complète et soignée en 1999. Cependant, d'importants travaux de modernisation sont désormais nécessaires pour lui redonner tout son éclat. Grâce à son emplacement idéal à proximité du S-Bahn (à environ 600 m à pied), sa proximité immédiate avec la rivière Spree, son grand terrain ensoleillé et ses charmants détails architecturaux, cette maison individuelle est un véritable bijou qui offre un grand potentiel en matière d'options de design personnalisées et représente une opportunité rare pour les familles et les amoureux des maisons classiques.

**CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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