

Berlin / Niederschöneide

# Charmante maison jumelée avec piscine et garage sur un grand terrain, dans un excellent emplacement

CODE DU BIEN: 25068041



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 482 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

- 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: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25068041                      |
| Surface habitable      | ca. 106 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4.5                           |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1926                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maisons jumelles   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| État de la propriété         | Bon état   |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 17 m²  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 303.07 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1993                      |



CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété





CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété





CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété





CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété





CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété





CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Une première impression

À vendre : maison jumelée construite en 1926 selon des méthodes de construction robustes. Esthétiquement attrayante et en excellent état structurel, cette maison se situe sur un terrain d'environ 482 m<sup>2</sup> dans une rue résidentielle calme du quartier familial de Treptow-Köpenick - Niederschöneweide. La surface habitable d'environ 106 m<sup>2</sup> est répartie sur deux niveaux et comprend 4 pièces et demie, combles aménagés inclus. Le sous-sol partiel offre un espace de rangement et de rangement supplémentaire. Cette maison jumelée est particulièrement séduisante grâce à son terrain généreux et son emplacement idéal. Les sols sont recouverts de carrelage, de moquette et de parquet vinyle. Une entrée couverte mène au rez-de-chaussée, qui comprend une cuisine équipée avec tous les appareils électroménagers, une salle de bains familiale avec douche, baignoire et WC, ainsi qu'une salle à manger et un salon. Ce dernier s'ouvre sur une terrasse exposée ouest, offrant une vue magnifique sur le jardin paysager. Un escalier en bois conduit à l'étage, où se trouvent deux autres chambres et un WC invités lumineux. De là, vous accédez également aux combles aménagés, parfaits pour une chambre, une chambre d'enfant, une chambre d'amis, un bureau ou un atelier. Le sous-sol comprend une buanderie séparée, idéale pour un atelier, un espace de loisirs ou une buanderie pratique. Le grand jardin, magnifiquement paysagé et parfaitement entretenu, est un véritable havre de paix, surtout en été. Une végétation luxuriante préserve l'intimité des lieux. La piscine invite à la détente en pleine nature. Au fond du jardin se trouve une dépendance solide (abri de jardin/remise à outils) offrant un vaste espace de rangement pour le matériel de jardinage. Un garage permet de garer un véhicule. Intéressé(e) ? Contactez-nous pour organiser une visite !

**CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Tout sur l'emplacement

### Lage:

Der Ortsteil Niederschöneweide gehört zu dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und auf einer Fläche von ca. 3,49 km<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 303.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## 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](mailto: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)