

Berlin / Johannisthal

Une maison dont on tombe amoureux – maison jumelée avec jardin idyllique à Berlin-Johannisthal

CODE DU BIEN: 25068039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 359 m²

CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

- 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: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068039	Prix d'achat	525.000 EUR
Surface habitable	ca. 116 m ²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 57 m ²
Année de construction	1998	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

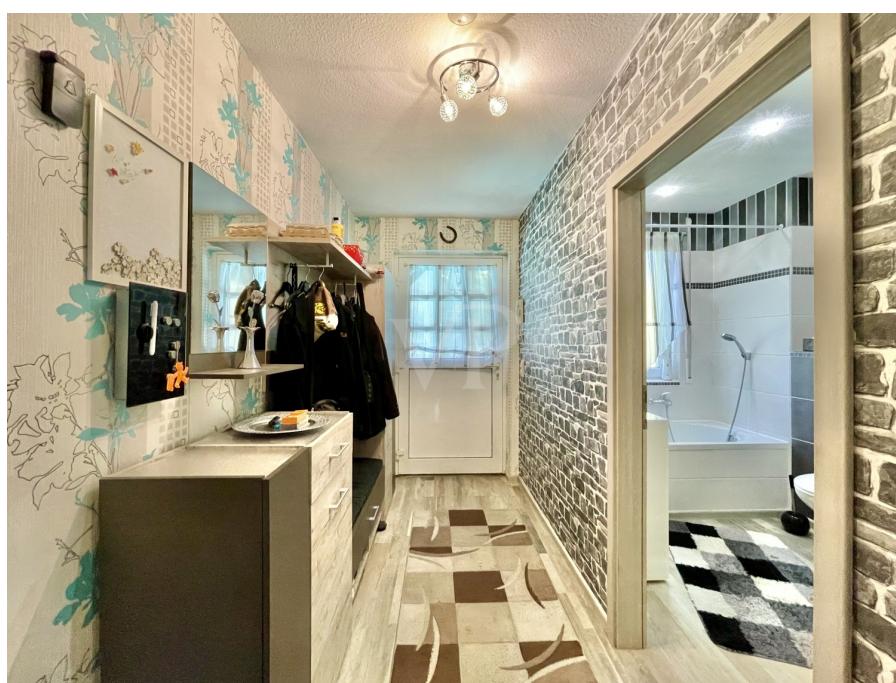
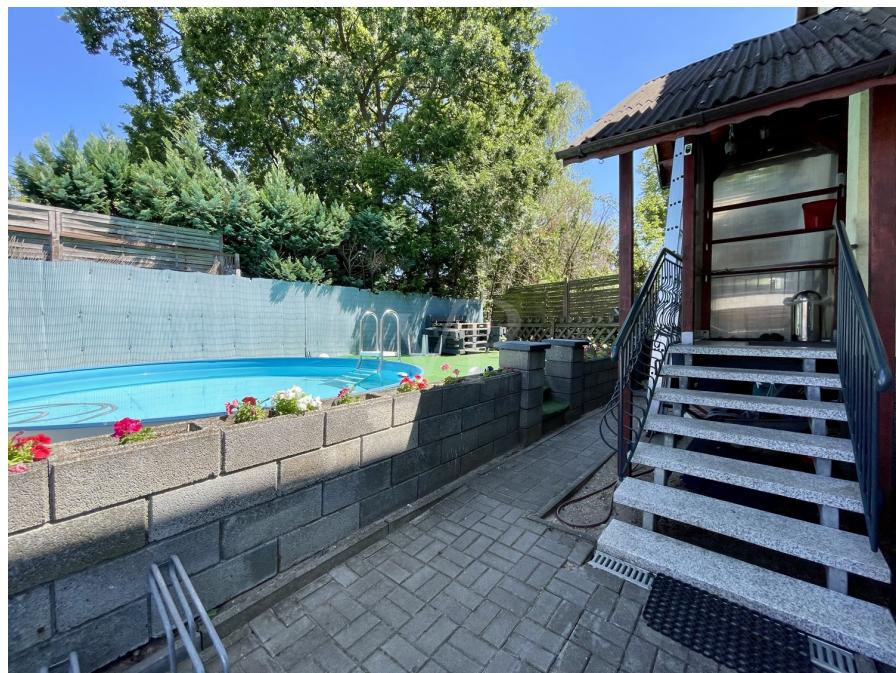
CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2035	Consommation finale d'énergie	148.90 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



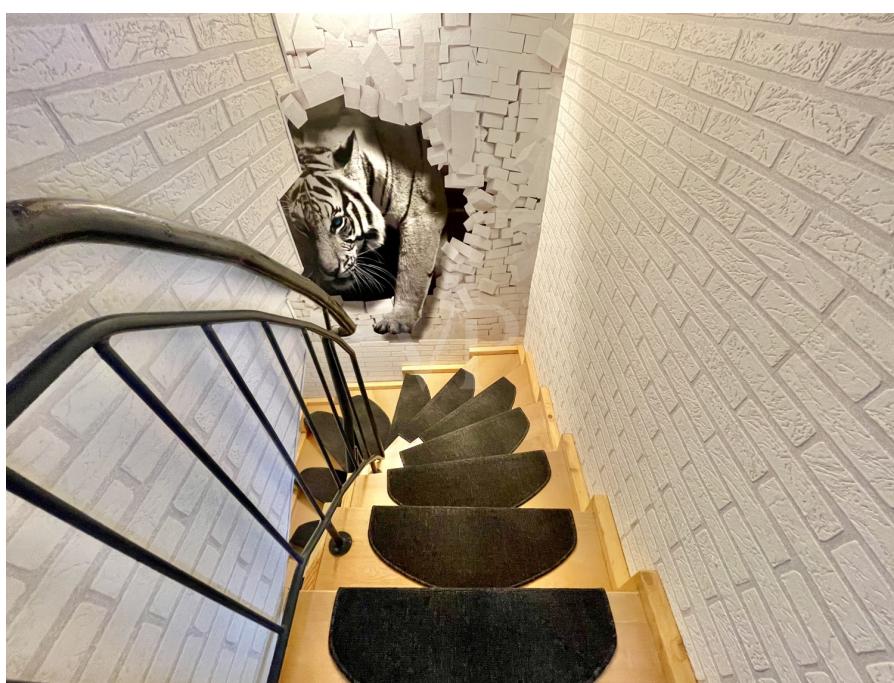
CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



VP VON POLL IMMOBILIEN



Professionelle 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: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Une première impression

Bienvenue dans une maison qui promet bien plus qu'un simple espace de vie : une qualité de vie exceptionnelle. Nichée dans la verdure paisible du quartier prisé de Johannisthal, cette maison jumelée, solidement construite et entretenue avec soin, vous attend sur un terrain partagé d'environ 359 m², comprenant un chemin d'accès commun de 46 m², offrant un espace généreux pour exprimer votre personnalité. La façade méticuleusement entretenue, dont l'isolation, associée à celle de la toiture, garantit une excellente performance énergétique, témoigne d'une conception pensée avec passion et fonctionnalité. Dès l'entrée, vous découvrirez le salon, modernisé en 2022 – un espace baigné de lumière où les stucs de haute qualité confèrent à l'intérieur une élégance raffinée. La cuisine ouverte attenante est le cœur de la vie familiale, où cuisiner, dîner et partager des moments conviviaux se conjuguent harmonieusement. Autre atout majeur : la terrasse couverte, qui s'intègre parfaitement à l'espace de vie et s'ouvre sur un jardin paysager soigné. Que ce soit pour un petit-déjeuner au soleil, un moment de lecture à l'ombre des arbres ou un verre de vin en soirée, cette maison promet calme et sérénité. À l'étage, une cuisine américaine moderne a été aménagée en 2024. La maison dispose de trois salles de bains élégantes. Celle du rez-de-chaussée, entièrement rénovée en 2021 et dotée d'équipements modernes, mérite une mention particulière. Un système de chauffage au gaz, installé en 2014, assure une chaleur agréable. La chaudière, remplacée en 2021, garantit un confort thermique optimal. Installée dans les combles, elle permet un gain de place considérable. La maison possède un sous-sol complet, un atout majeur en termes d'espace et de fonctionnalité. Suite à un dégât des eaux, le sous-sol a été entièrement rénové en 2024 et est aujourd'hui en parfait état. Le jardin, véritable havre de paix pour les amoureux de la nature, offre des parterres surélevés soigneusement entretenus ainsi qu'une citerne pour un arrosage écologique. Aux beaux jours, la piscine privée invite à la détente et rend l'été à la maison inoubliable. Que ce soit pour un refuge familial idyllique ou une escapade romantique élégante, cette maison offre un cadre de vie charmant et idéal. Laissez-vous envoûter par cette propriété d'exception, un lieu où l'on se sent non seulement chez soi, mais aussi pleinement présent.

CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Détails des commodités

- massive Doppelhaushälfte auf ideell geteiltem Grundstück
- Grundstücksanteil ca. 359 m² und die hälftige Zuwegung von ca. 46 m²
- Fassade und Dachgeschoss gedämmt
- Wohnzimmer 2022 modernisiert und mit Stuck versehen
- überdachte Terrasse
- offene Einbauküche im Erdgeschoss
- Obergeschoss ebenfalls mit offener Küche von 2024 (optional)
- drei Bäder, Bad im EG 2021 neu
- Gasheizung von 2014
- Kessel Heizungsanlage 2021 neu
- voll unterkellert
- Kellergeschoss nach Wasserschaden 2024 komplett saniert
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Pool
- gepflegter Garten mit Hochbeeten

CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Tout sur l'emplacement

Geografie:

Johannisthal ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ortsteilen Baumschulenweg, Schöneeweide, Adlershof und Rudow. Mit dem Technologiepark Adlershof liegt der klügste Kiez Berlins in direkter Nachbarschaft.

Lage / Verkehr:

Johannisthal befindet sich gerade einmal etwa 40 bis 45 Autominuten von Berlins Mitte(n) entfernt. Durch die Anbindung der S-Bahn-Bahnhöfe Schöneeweide, Adlershof oder Johannisthal sind die Zentren der Hauptstadt ebenso bequem per Bahn erreichbar und zusätzlich bieten die Bahnhöfe Anschluss an den weiteren Nahverkehr mit Bus und Straßenbahn. Der U-Bahnhof der Linie U7 ist schnell erreicht und verbindet Johannisthal mit der City West bis hin nach Spandau. Eine hervorragende Verkehrsanbindung zum Flughafen BER ist über die nur 1,2 km entfernte Stadtautobahn A113 gegeben.

Infrastruktur:

Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder in der Nachbarschaft zur Verfügung. Zukunftsorientiert wird Ende des Jahres mit dem Bau der größten Schule im Südosten an der Hermann-Dorner-Allee begonnen, welche nach dem Compartments-Konzept erbaut und höchsten pädagogischen Anforderungen gerecht werden soll. Mit dem schnell zu erreichenden Center am S-Bahnhof Schöneeweide ist auch ein Einkäuferlebnis gleich um die Ecke gesichert. Nahe dem S-Bahnhof Johannisthal werden bis 2026 auf einer Fläche von ca. 140.000 m² ein großer Campus mit Büros, einem Hotel, kleinen Geschäften und Cafés, Restaurants und einer Kita errichtet.

Wirtschaft:

Mit Adlershof ist nicht nur Berlins klügster Kiez in der direkten Nachbarschaft, sondern damit auch Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark als auch Berlins größter Medienstandort – eingebettet in ein städtebauliches Gesamtkonzept mit fließendem Übergang nach Johannisthal und seiner lockeren Bebauung. Auf einem Gebiet von 4,2 km² sind 1.200 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit 22.000 Beschäftigten tätig. Hinzu kommen ca. 6.400 Studentinnen und Studenten sowie rund 800 Auszubildende in der Nachbarschaft.

Freizeit / Sport / Natur:

Mit dem Landschaftspark Johannisthal/Adlershof auf dem ehemaligen Gelände des Flugplatzes Johannisthal, bietet dieser 65 Hektar große Park schöne Rundwege sowie ein ca. 26 Hektar großes Landschaftsschutzgebiet. Hier laden Spiel- und Liegewiesen, eine Skaterbahn und ein Beach-Volleyballfeld ein, in Ruhe zu entspannen oder sich sportlich zu betätigen. Die nur etwa 3 km entfernte "Königsheide" ist mit ihrem rund 110 Hektar großem Mischwald ein sehr beliebtes Ausflugsziel bei Groß und Klein und auch Vierbeiner können sich hier auf ausgedehnten Spaziergängen austoben.

CODE DU BIEN: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

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: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

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.koepnick@von-poll.com

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

www.von-poll.com