

Berlin / Johannisthal

Ruhige 3 Zimmer Stadtwohnung mit Balkon und Fahrstuhl, Tiefgarage, vermietet

CODE DU BIEN: 26068054



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,04 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26068054
Surface habitable	ca. 82,04 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x parking à plusieurs étages

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

Informations énergétiques

Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propriété



CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

Plans d'étage



1. Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

Une première impression

Ruhig gelegen, gepflegt und funktional durchdacht präsentiert sich diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung als solide Kapitalanlage in einem angenehmen Wohnumfeld. Das 1996 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit Fahrstuhl, Tiefgaragenstellplatz und eigenem Kellerraum einen Wohnkomfort, der sich auch im Alltag bemerkbar macht.

Auf rund 82 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer klaren und ausgewogenen Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück und bietet direkten Zugang zum Balkon. Dieser schafft einen geschützten Rückzugsort im Freien und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ob für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden am Abend oder einfach für eine kleine Auszeit an der frischen Luft.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die vorhandene Einbauküche ist funktional in den Grundriss integriert und fügt sich selbstverständlich in den Wohnalltag ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Badezimmer sowie praktische Abstellmöglichkeiten im eigenen Kellerraum.

Die Ausstattung ist bewusst solide und zeitlos gehalten. Statt kurzlebiger Inszenierung steht hier die langfristige Alltagstauglichkeit im Vordergrund. Die Räume lassen sich gut möblieren, kurze Wege sorgen für einen komfortablen Tagesablauf und der Fahrstuhl ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort unabhängig von der Parkplatzsituation im Umfeld.

Ein weiterer Vorzug ist die Verbindung aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe. Gleichzeitig bewahrt das unmittelbare Wohnumfeld seinen angenehm zurückgezogenen Charakter eine Kombination, die zur nachhaltigen Attraktivität der Wohnung beiträgt.

Die Wohnung ist bereits vermietet und bietet damit die Grundlage für laufende Mieteinnahmen. Für Kapitalanleger ergibt sich ein gepflegtes und gut nutzbares Wohninvestment mit bestehendem Mietverhältnis, solider Ausstattung und gefragten Komfortmerkmalen wie Balkon, Fahrstuhl, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz.

Mietaufstellung

Kaltniete: 814,66 EUR monatlich**

Heizkostenvorauszahlung: 125,00 EUR monatlich**

Warmwasservorauszahlung: 135,00 EUR monatlich**

Gesamtmiete inkl. Vorauszahlungen: **1.074,66 EUR monatlich****

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

Détails des commodités

- ca. 82 m² Wohnung
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrstuhl
- Kellerraum
- ruhige Wohnlage
- Sehr gute Infrastruktur
- Vermietet

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

Tout sur l'emplacement

Berlin-Johannisthal überzeugt als grüner und familienfreundlicher Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick mit einer gelungenen Verbindung aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur. Der sozial vielfältige Wohnungsbestand und die gewachsene Nachbarschaft prägen eine angenehme Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität. Gleichzeitig wird die soziale und öffentliche Infrastruktur kontinuierlich weiterentwickelt – etwa durch die Erweiterung der Melli-Beese-Grundschule. Die unmittelbare Nähe zum Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof unterstreicht zudem die Zukunftsfähigkeit der Lage und eröffnet vielfältige berufliche und persönliche Perspektiven.

Insbesondere für Familien bietet Johannisthal hervorragende Voraussetzungen. Zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in komfortabler fußläufiger Entfernung. Die Melli-Beese-Grundschule und die Hans-Grade-Oberschule sind beispielsweise in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Kindertagesstätten wie „Die wilden Knallerbsen“ und „felix and friends“ liegen in der näheren Umgebung. Grünflächen, Spielplätze und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien schaffen ideale Bedingungen für einen aktiven Familienalltag und bieten Kindern viel Raum zum Spielen und Entdecken.

Auch die Verkehrsanbindung trägt zur hohen Alltagstauglichkeit der Lage bei. Die Straßenbahnhaltestelle Herweghstraße ist nur etwa eine Gehminute entfernt, weitere Busverbindungen sind ebenfalls schnell erreichbar. Dadurch lassen sich sowohl die umliegenden Stadtteile als auch andere Ziele innerhalb Berlins bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung eine gut ausgebaute Nahversorgung. Supermärkte und kleinere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch Arztpraxen und Apotheken, die ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar sind. Cafés und Restaurants in der Nachbarschaft sorgen darüber hinaus für gastronomische Abwechslung und bieten angenehme Möglichkeiten für eine kleine Auszeit oder ein gemeinsames Essen.

Berlin-Johannisthal vereint damit viele Eigenschaften, die eine attraktive Wohnlage für Familien auszeichnen: viel Grün und Ruhe, kurze Wege, eine gute Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur sowie eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zugleich sorgt die Nähe zum dynamischen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof für eine gelungene Verbindung von entspannter Wohnqualität und urbaner Zukunftsperspektive.

CODE DU BIEN: 26068054 - 12487 Berlin / Johannisthal

Plus d'informations

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: 26068054 - 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.koepenick@von-poll.com

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

www.von-poll.com