

## Berlin-Spindlersfeld

????????????? ?????????????? ?????? ?????  
????????????????? ????? Spindlersfeld ??? ????? ??????  
????????? ??? ??? ????????? Spree

????????? ??????????: 25068045



???? ??????: 845.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 915 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ??? ??????

???????? ?????????	25068045
???????????	ca. 167 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	7
?????????? ?? ????????	6
????????	2
???? ???????????	1938
????? ???????????	1 x ??????

???? ??????	845.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2001
???????? ????????????	??????
????????????????? ?????	ca. 94 m²
??????	WC ???????????, ????????

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	144.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.10.2035	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999



??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ????????



??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ????????





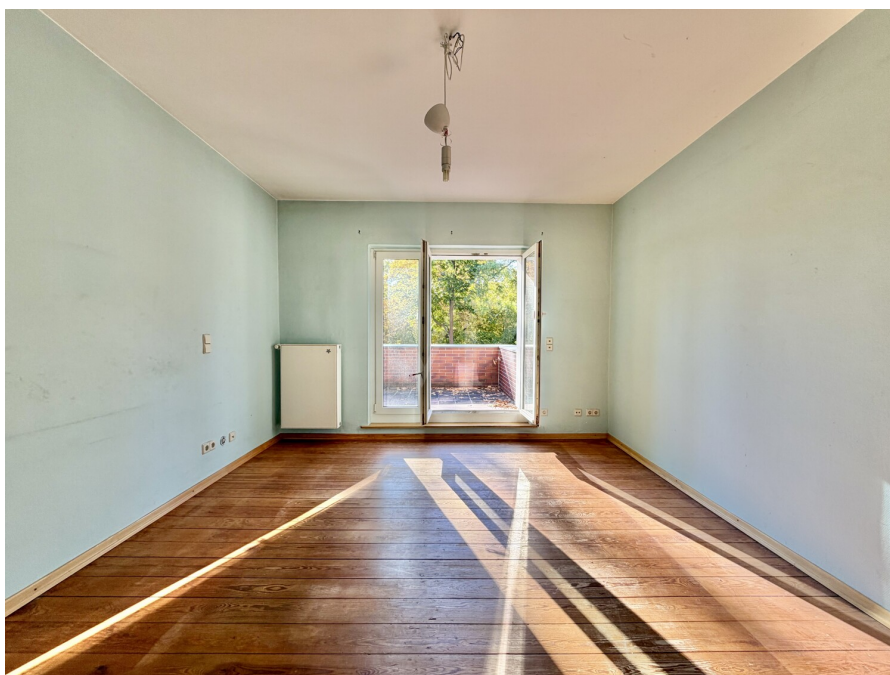
??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ????????



??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ????????





??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ????????





??????? ?????????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ????????





**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

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





?????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

## ??? ?????? ?????????

????? ??????? ??? ??? ??? ????? – ??? ?????????? ?????????????? ?? ???????  
????????? ??? ??? ??????? ??????? ?????? ??? ?????????? ?? ??????? ?????????? ?? ??  
????? ??? ?? ?????????????? ????????????? Spindlersfeld, ??? ??????? ???????, ???  
?? ?????????? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????  
???????? 915 ?.? ? ???????, ?? ?? ?????? ?????????????? ??? ??? ???????  
????????????????? ??? ?????????? ??? 1930, ??????? ?????? ??? ??????? ??????  
????????????????? ?? 1999, ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????? ?????  
????????????? ??????. ?? ??????? ????????? 167 ?.?., ?? ?????? ?????????? ?????? ???  
??? ??? ??? ??????????. ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???????, ??? ??????,  
??? ??????? ??? ??????? ??????????. ??? ?????? ?????????????? ??????? ?????? ???  
?????, ??? ?? ??????? ?????????? ??? ?????????? ?????????, ??? ?????? ?????????? ???  
??? ?????????????? ??????? ??? ?????????????? ????????? 32 ?.? ?? ??? ?????? ?????????  
?? ?????????? ??? ??? ?????? ????. ??? ?????????????? ?????????, ??? ?????, ??? ?????  
????????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ??????? ??? ?? ??????. ?? ??????  
????? ?????????????? ?? ??????????, ?????? ?????????? ?????? ? ?????????? ?????? ???  
????????, ??? ?? ?????????, ? ??????? ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????  
?????????. ??? ?????????? ??????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????, ??? ???  
????????????? ??????? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ???  
????????????? ??????. ??? ???, ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????? ???????.  
??? ?????????? ??????? ?? ?????????, ???? ?????????? ?????????????????? ?????? ??? ???  
????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????. ?? ?????? ??????????????  
????????, ?? ???? ??? ??? 90 ?.?., ??????? ??????? ?????????????????? ?????? ??? ?????,  
????????????? ? ??? ??????????????. ?? ??????? ??????, ?? ?????? ?????????? ??? ?????,  
????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????????, ??? ? ?????????? ??????? ?????????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????????????? ??? ??????. ?? ??????? ?????????????? ??  
??? ?????????????????? ??? ?? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?? 1999. ??????,  
????????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?? ?????????????? ??  
????? ???? ?????? ??? ??????. ?? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??? S-Bahn  
(???????? 600 ?????? ?? ?????????? ?? ?? ?????), ??? ?????? ?????????? ?? ??? ??????  
Spree, ?? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??????????????????  
????????????????, ???? ? ?????????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ??????????  
?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????  
????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

??????????????? ??? ?????????

#### 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

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

??? ??? ??? ??????????

#### 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 Straßenbahnlinien 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 Arzthäuser 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.

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 144.80 kwh/(m²\*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 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.

??????? ???????: 25068045 - 12555 Berlin-Spindlersfeld

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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