Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

Eigentumswohnung als Anlage oder zur Selbstnutzung in zentraler Lage von Baumschulenweg

??????? ????????: 25068051

???? ??????: 230.000 EUR • ?????????: ca. 55 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

?? ??? ?????

??????? ????????	25068051
?????????	ca. 55 m²
??????	3
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1965

???? ??????	230.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	89.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	11.06.2028	????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1965

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

?? ???????

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

?? ???????

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

?? ???????

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

?? ???????

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

Die vermietete helle und sehr gepflegte drei Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss. Das Gebäude wurde 1965 massiv erbaut und im Jahr 1995 kernsaniert. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage und in einem sehr gepflegten Zustand. Sie verfügt über zwei großzügig geschnittene Zimmer und ein ca. 8 m² großes Kinder- bzw. Arbeitszimmer auf ca. insgesamt 55 m² Wohnfläche.

Zur Wohnung gehört ein Gemeinschaftsraum im Kellergeschoss (Fahrradraum/Lagerraum) sowie eine eigene separate Kellerparzelle.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kita und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind somit fußläufig erreichbar. Der S-Bahnhof Baumschulenweg ist ca. 1,2 km entfernt.

Hausgeld: 188€ / Monat

Mieteinnahmen mtl.: 698,37€

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns!

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

WOHNUNG:
- Flur
- Badezimmer (Wanne und WC)
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Balkon

KELLER:
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 separate Kellerparzelle

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

Geografie:
Berlin Baumschulenweg, eingebettet im Südosten der Hauptstadt, besticht durch seine abwechslungsreiche Geografie. Die Umgebung zeichnet sich durch Grünflächen, Parks und Wasserwege aus, die dem Stadtteil eine angenehme Atmosphäre verleihen.

Lage und Verkehr:
Die zentrale Lage von Berlin Baumschulenweg bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an das städtische Verkehrsnetz, sondern auch eine unmittelbare Nähe zu beliebten Berliner Vierteln. Der Bezirk ermöglicht einen schnellen Zugang zu Autobahnen, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Flughafen.

Infrastruktur:
Die ausgezeichnete Infrastruktur macht Berlin Baumschulenweg zu einem äußerst lebenswerten Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Die lebendige Gemeinschaft wird durch kulturelle Einrichtungen und lokale Veranstaltungen bereichert.

Wirtschaft:
Berlin Baumschulenweg hat sich zu einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Vielfalt der ansässigen Unternehmen, von kleinen Geschäften bis zu größeren Betrieben, spiegelt die wirtschaftliche Dynamik des Stadtteils wider. Die Nähe zu Industrie- und Gewerbegebieten bietet gute Perspektiven für Arbeitnehmer und Unternehmen. Der Technologiepark Adlershof mit über 20.000 Arbeitsplätzen, der BER und die Teslafabrik sind im wirtschaftlichen Umfeld.

Freizeit:
Das Freizeitangebot in Berlin Baumschulenweg ist breit gefächert. Gemütliche Cafés, Restaurants und Bars laden zum Verweilen ein. Kulturelle Veranstaltungen, Sporteinrichtungen und Parks bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Treptower Park und die Spreeuferpromenade bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Natur:
Die grüne Seite von Berlin Baumschulenweg ist ein besonderes Highlight. Parks, wie der Treptower Park und der Plänterwald, bieten reichlich Raum für Erholung und Naturgenuss. Die Spree, die durch den Stadtteil fließt, trägt zur idyllischen Atmosphäre

bei und lädt zu Spaziergängen am Wasser ein. Der Mauerwanderweg direkt am Teltowkanal ermöglicht Radfahren, Joggen, Scaten und Wandern mit einem hohen Freizeitwert.

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 89.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

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

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