

Berlin / Johannisthal

Selbstnutzung oder Anlage: Modernisierte Eigentumswohnung in Johannisthal

????????? ??????????: 25068064



www.von-poll.com

???? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 56 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

???????? ?????????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ??? ??????

???????? ?????????	25068064	????? ??????	219.000 EUR
???????????	ca. 56 m²	???????????	???????
?????????	3	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	2		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1936	????? ????????????	Kaufpreises
		????? ????????????	2024
		?????????	???????
		???????????	
		?????????	?????????????????
			?????????, ??????????

??????? ?????????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

???? ???????????	?????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	07.06.2028	??????????	
????????????????		??????	127.00 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
		??????????	
		??????????	D
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1999
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ???????



???????? ???????? : 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im 1. Stockwerk aus dem Baujahr 1936 und überzeugt durch ihren modernen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² und insgesamt drei Zimmern eignet sich das Objekt ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort in einer gefragten Lage legen.

Nach Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Flur, der Zugang zu allen Wohnräumen bietet. Der großzügig geschnittene Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet. Die Küche, die 2021 vollständig erneuert wurde, ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet. Hier verbindet sich Funktionalität mit modernen Ansprüchen an Design und Ausstattung.

Zwei ruhige Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und überzeugen ebenfalls durch die angenehme Helligkeit. Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert. Besonders an kühleren Tagen sorgt der neue Korkboden in der gesamten Wohnung für fußwarmen Komfort, des Weiteren bietet er zusätzlichen Lärmschutz.

Besonderes Augenmerk verdient auch die zentrale Heizungsanlage, die zuletzt 2023 modernisiert wurde. Bitte beachten Sie, dass diese Verbesserungen im aktuellen Energieausweis noch nicht berücksichtigt sind. Die Hausverwaltung plant, im nächsten Jahr einen neuen Energieausweis zu erstellen, sodass der energetische Zustand der Immobilie künftig noch transparenter dokumentiert wird.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das Ihnen zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten gestaltet sich sowohl die Mobilität innerhalb der Stadt als auch das tägliche Pendeln unkompliziert.

Insgesamt handelt es sich um eine helle Wohnung, die mit einer gelungenen Raumaufteilung, einer Vielzahl an Modernisierungen und einer wohnfrendlichen Lage überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

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 30 bis 35 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.

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. Mit dem schnell zu erreichenden Center am S-Bahnhof Schöneeweide ist auch ein Einkaufserlebnis gleich um die Ecke gesichert. Nahe dem S-Bahnhof Johannisthal werden bis 2026 auf einer Fläche von ca. 140.000 qm 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.

??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 25068064 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

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

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