

Berlin

# Vermietetes Dachgeschoss, lichtdurchflutet mit modernem Wohngefühl und Weitblick

Αριθμός ακινήτου: 26068027



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 225.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 36 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

**Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26068027	Τιμή αγοράς	225.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 36 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Πάτωμα	5		
Δωμάτια	1		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2014	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ορυκτή ΣΗΘ	Τελική κατανάλωση ενέργειας	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.11.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2014

Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HOCHZEIT  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
10385 BERLIN

**F&Z INSTITUT**  
TOP  
MAKLER  
2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
Berth-Thomas-König

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Partner-Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen



Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin

## Κάτοψη



Κατομή, nicht maßstäblich

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin**

## Μια πρώτη εντύπωση

Zum Verkauf steht eine attraktive Dachgeschosswohnung in einem modernen Mehrparteienhaus, das im Jahr 2014 fertiggestellt wurde und somit modernen energetischen Standards entspricht. Die Wohnung ist seit dem 01.12.2024 vermietet und bietet ein durchdachtes Raumkonzept auf ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell erzielt die Einheit eine Nettokaltmiete von 800 € monatlich, was einer Rendite von ca. 4,3 % entspricht. Das Mietverhältnis verläuft zuverlässig und ohne Zahlungsschwierigkeiten. Dieses kompakte, komfortable Wohnangebot eignet sich besonders für Kapitalanleger, Singles, Studenten oder Pendler, die Wert auf eine zeitgemäße und effiziente Wohnlösung legen.

Die Dachgeschosslage sorgt für eine angenehme Privatsphäre und schafft interessante Möglichkeiten der Raumgestaltung. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich lässt sich individuell einrichten und eröffnet vielfältige Nutzungsarten. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Ambiente und eine angenehme Lichtstimmung. Durch die offene Struktur der Wohnung entsteht ein behagliches Wohngefühl, in dem Sie sich vom Alltagsstress erholen können.

Der separate Badezimmerbereich ist modern gestaltet und bietet alle notwendigen Funktionalitäten für den täglichen Komfort. Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes, das mit einem Blockheizkraftwerk beheizt wird. Dieses Heizsystem zeichnet sich durch hohe Effizienz aus und sorgt auch in den kühleren Monaten des Jahres für eine angenehme Raumtemperatur.

Die Lage im Dachgeschoss gewährleistet zudem einen besonderen Charme und Dank der kompakten Größe lassen sich alle Bereiche schnell und unkompliziert erreichen. Die durchdachte Raumaufteilung nutzt die vorhandene Fläche optimal aus und schafft ein stimmiges Gesamtbild.

Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet für Menschen, die sich ein ruhiges und übersichtliches Zuhause wünschen und Wert auf moderne Technik legen. Die zeitgemäße Architektur des Gebäudes verbindet Funktionalität mit einem klaren, urbanen Wohnstil. Der gepflegte Zustand der Anlage sowie das ansprechende Gesamtbild unterstützen den positiven Gesamteindruck.

Ob Sie einen ruhigen Rückzugsort suchen oder eine praktische Zweitwohnung benötigen, diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine ansprechende Kombination aus moderner Bauweise, ökonomischer Heiztechnik und effizient genutzter Wohnfläche. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser Immobilie!

**Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 1 Zimmer (möbeliert)
- Fußböden Laminat oder Fliesen
- Bad mit ebenerdiger Dusche und Stellplatz Waschmaschine
- Lüftungsanlage
- geräumige Terrasse
- Aufzug

**Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick – einem der dynamischsten Wachstumsstandorte der Hauptstadt. Die Lage vereint urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und naturnahes Wohnen auf ideale Weise.

Die Immobilie in Adlershof bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor der Tür. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Berlin-Adlershof ist fußläufig erreichbar und ermöglicht mit den Linien S8, S9, S45, S46 und S85 eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt, zum Berlin Brandenburg Airport sowie in umliegende Stadtteile. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ergänzen das Nahverkehrsangebot.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Wissenschafts- und Technologiepark WISTA Adlershof, einem der führenden Innovationsstandorte Deutschlands mit zahlreichen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und der Humboldt-Universität zu Berlin. Dadurch ist die Lage nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegene Wuhlheide, die Dahme sowie verschiedene Grünanlagen, Sporteinrichtungen und Radwege vielfältige Möglichkeiten. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Kombination aus urbanem Komfort, wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität.

**Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26068027 - 12489 Berlin**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

**Tel.:** +49 30 - 65 66 0 5000

**E-Mail:** [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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