

Berlin / Niederschöneweide

## Bájos ikerház medencével és garázzsal, nagy telken, kiváló helyen

VP azonosító: 25068041



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 482 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Áttekintés

VP azonosító	25068041	Vételár	499.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 106 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 17 m <sup>2</sup>
Építés éve	1926	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	303.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

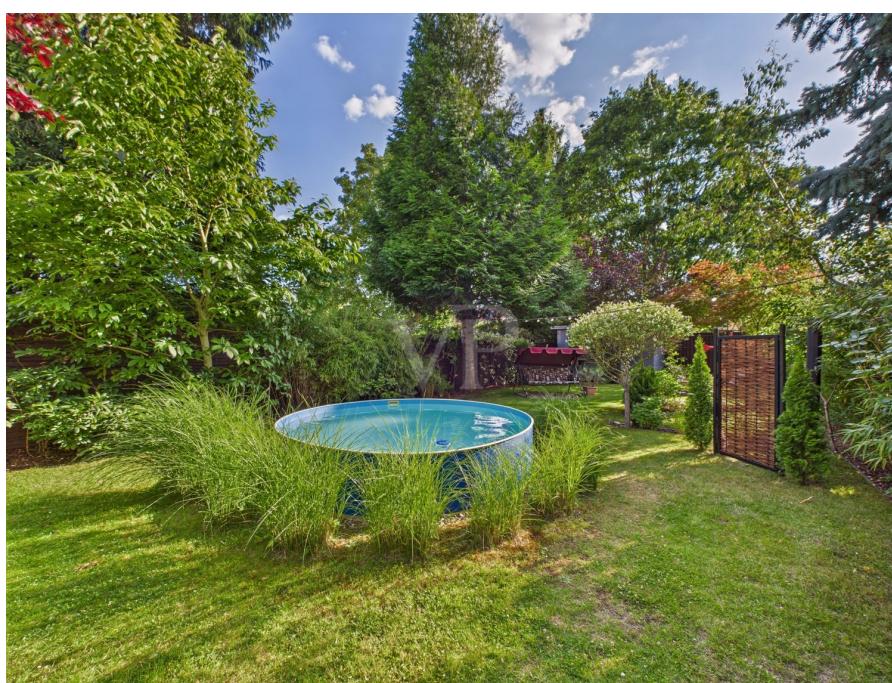
VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



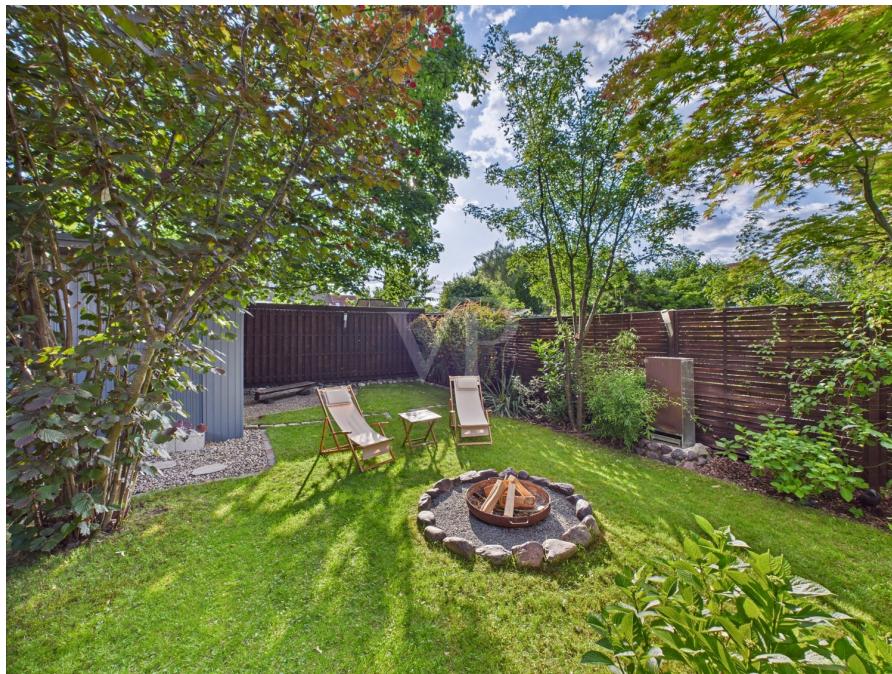
VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



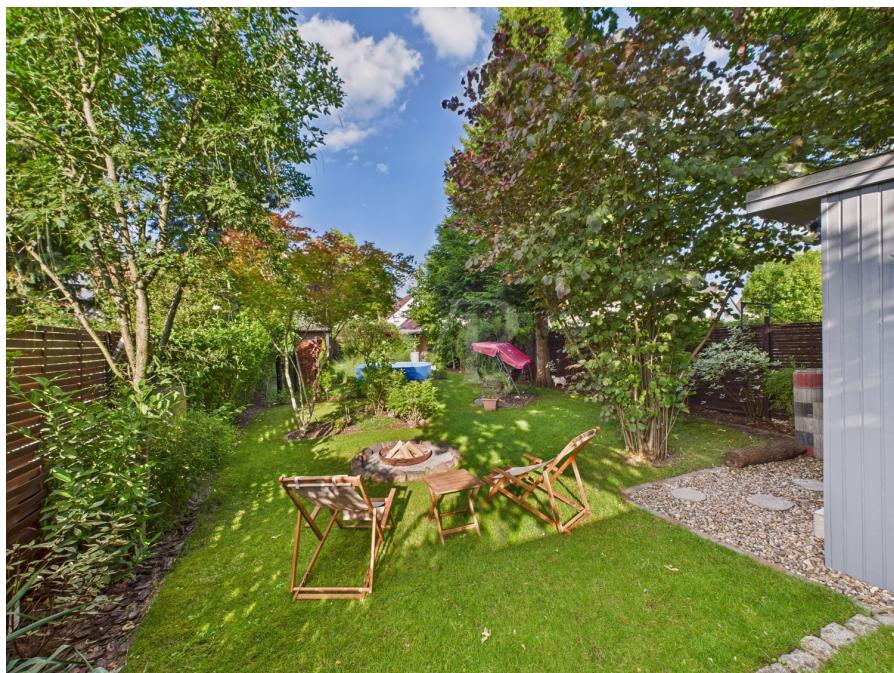
VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



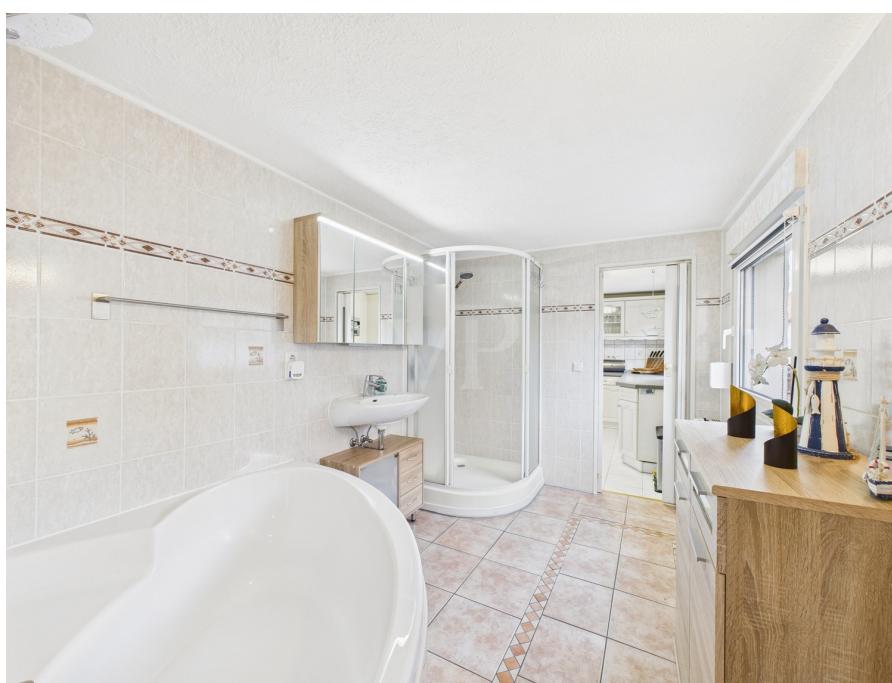
VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



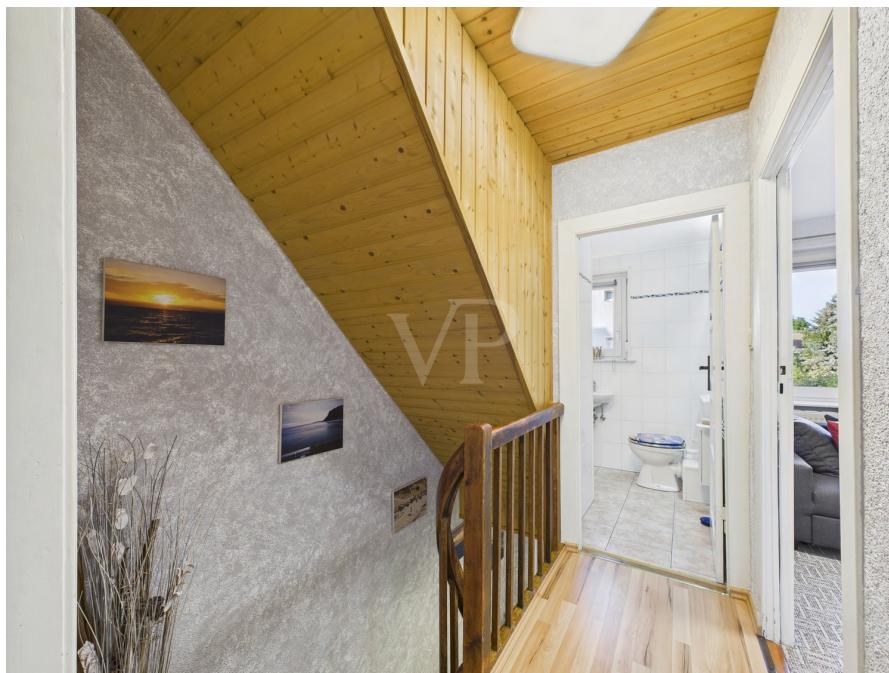
VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Az elso benyomás

Eladó egy 1926-ban épült ikerház, masszív építési módszerekkel. A ház vizuálisan vonzó és nagyon jó szerkezeti állapotban van. Az ingatlan egy kb. 482 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, egy csendes lakóutcában, Treptow-Köpenick - Niederschöneweide családbarát részén. A kb. 106 m<sup>2</sup>-es lakótér két szinten oszlik el, összesen 4,5 szobával, beleértve az átalakított padlást is. A részleges pince további tárolóhelyet és háztartási helyiségeket kínál. Az ikerház különösen vonzó a nagyméretű telek és a kiváló elhelyezkedés miatt. A padlóburkolatot járólap, szonyegpadló és vinil parkett borítja. Egy fedett bejárat vezet a földszintre, ahol egy beépített konyha minden géppel, egy családi fürdoszoba zuhanyzóval, fürdőkáddal és WC-vel, valamint egy étkező és egy nappali található. A nappali a nyugati fekvésű teraszra nyílik, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a gyönyörűen parkosított kertre. Egy falépcso vezet az emeletre, ahol további két szoba és egy világos vendég WC található. Innen közelíthető meg az átalakított padlástér is, amely ideális hálószobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként, irodáként vagy hobbiszobaként. Az alagsorban egy különálló háztartási helyiségek található, amely alkalmas hobbiszobaként, muhelyként vagy praktikus mosókonyhaként való használatra. A jól karbantartott, nagy kert gyönyörűen parkosított, és igazi kikapcsolódási oázissá válik, különösen nyáron. A buja cserjék és fák természetes magánéletet biztosítanak a szomszédos ingatlanoktól. Az úszómedence a természetben való kikapcsolódásra csábít. A kert túlsó végében egy masszív melléképület (kerti fészer/szerszámos fészer) található, amely boséges tárolóhelyet biztosít a kerti felszerelések számára. A telken található garázsban egy jármu számára parkolási lehetőség biztosított. Felkeltettük érdekłodését? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintési idopont egyeztetése érdekében!

VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

## Részletes felszereltség

### HAUS:

- Zaunanlage
- Massive Bauweise
- Manuelle Rollläden im OG
- Elektrische Rollläden im EG
- Ausgebautes Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Neuwertige Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Böden belegt mit Fliesen, Teppich und Vinylparkett

### AUSSENBEREICH:

- Garage
- Brunnen
- Gartendusche
- 2 freie Stellplätze
- Eingesetzter Pool
- gepflasterte Einfahrt
- Terrasse mit Überdachung
- Massives Nebengelass (Garten- und Gerätehaus)
- Großer, gepflegter, liebevoll angelegter Garten (komplett eingefriedetes Grundstück)

### Modernisierungen:

- 1993 Heizungsanlage erneuert
- 1995 Alle Fenster erneuert
- 1995 Elektrik komplett erneuert
- 2007 Dach komplett saniert / neu gedeckt
- 2010 Kellergeschoss renoviert
- 2010 Gäste-WC im OG modernisiert
- 2012 Badezimmer im EG modernisiert
- 2022 Schlafzimmer mit Ankleide im OG modernisiert
- 2022 Außenanlagen / Pflasterarbeiten komplett erneuert
- 2023 "Balkonkraftwerk" auf dem Garagendach nachgerüstet
- 2023 Esszimmer im EG modernisiert
- 2023 Dacheindeckung der Garage erneuert

**VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Minden a helyszínról

### Lage:

Der Ortsteil Niederschöneweide gehört zu dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und auf einer Fläche von ca. 3,49 km<sup>2</sup> leben hier ca. 13.000 Einwohner. Im Norden und jenseits der Spree grenzt Niederschöneweide an Oberschöneweide, die vier Ortsteile Spindlers Feld, Adlershof, Johannisthal und Baumschulenweg grenzen im Osten, Südosten, Süden und Südwesten an. Die Anbindung des Ortsteils an den öffentlichen Nahverkehr Berlins ist durch die drei S-Bahnhöfe Schöneweide, Betriebsbahnhof Schöneweide und Oberspree gewährleistet, zusätzlich verkehren von und nach Niederschöneweide mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Mit dem Adlertor beherbergt der Ortsteil auch die längste Straße Berlins, deren Verlängerungen Michael-Brückner- und Schnellerstraße wie auch der Sterndamm, die Rixdorfer Straße und die Oberspreestraße, die wichtigsten Verkehrsadern der Gegend sind.

### Geografie:

Der einstige Industriestandort Niederschöneweide siedelt sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick an. Am südlichen Ufer der Spree gelegen mit den Ortsteil Oberschöneweide gegenüber. Der Ortsteil grenzt an Spindlers Feld, an Adlershof, Johannisthal und an Baumschulenweg.

### Lage / Verkehr:

Niederschöneweide liegt gerade einmal ca. 30 Autominuten von Berlins Mitte entfernt. Durch die Anbindung mit der S-Bahn der Linie S8 sind die Zentren der Hauptstadt bequem erreichbar, so sind Sie in nur ca. 25 min. am Alexanderplatz und in ca. 40 min. erreichen Sie den Bahnhof Zoologischer Garten. Mit dem S-Bahnhof Schöneweide verfügt der Standort über einen sehr verkehrsreichen Bahnhof, welcher von sieben Buslinien, fünf Straßenbahnlinien und sechs S-Bahn-Linien angesteuert wird. Der Flughafen Berlin-Brandenburg International liegt knapp 20 Auto-Fahrminuten oder auch nur ca. 25 min. mit der S-Bahn entfernt.

### Infrastruktur:

Schöneweide entwickelt sich zu einem urbanen Wissenschaft-, Wirtschafts- und Technologiestandort im Südosten Berlins. Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Schöneweide ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern über sieben Kindertagesstätten, vier Grundschulen, sechs Oberschulen sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung.

**Wirtschaft:**

In Schöneweide sind bereits über 300 Unternehmen mit über 3.000 Beschäftigten angesiedelt. Sieben Unternehmen beschäftigen mehr als 100 Mitarbeiter mit Schwerpunkten in den Bereichen Energie, Sensorik, IKT, Bildung und Kreativwirtschaft. Branchenschwerpunkt bilden dabei die Verkehrstechnik & Mobilität, Energie- & Umweltechnologie, Medien & Kreativwirtschaft, Photonik & Optik, IT & Automatisierung, Mikrosysteme & Materialien. Bis zum Jahr 2030 sollen hier bis zu 10.000 neue Arbeitsplätze in Hochtechnologie- und Kreativwirtschaft entstehen.

**Freizeit / Sport / Natur:**

Neun Sportvereine durchziehen den Bezirk. Durch die Wasserreiche Umgebung siedelten sich hier Wassersportclubs an, aber auch ein Tennisclub und ein Fußballverein sind hier heimisch. Für Familien mit Kindern sorgt das nicht weit entfernte FEZ als Europas größtes gemeinnütziges Kinder-, Jugend- und Familienzentrum, vor allem für alle, die mit Kindern unterwegs sind, für reichlich Abwechslung. Im Zentrum Schöneweide warten über 40 Geschäfte darauf, entdeckt zu werden.

**Ausstattung**

**VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 303.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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