

Berlin / Johannisthal

## Egy otthon, amibe beleszerethetünk – ikerház idilli kerttel Berlin-Johannisthalban

VP azonosító: 25068039



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

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 359 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25068039               |
| Hasznos lakótér | ca. 116 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 4                      |
| Hálósobák       | 2                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1998                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 525.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Ikerház fele                                                                          |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2024                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 57 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Erkély                               |

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 11.05.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 148.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1998                |

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az ingatlan



### 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





### 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Az első benyomás

Üdvözljük egy olyan otthonban, amely nemcsak életteret, hanem magas életminőséget is ígér. A keresett Johannisthal negyed nyugodt zöldövezetében megbúvó, masszívan épített és szeretettel karbantartott ikerház várja Önt egy körülbelül 359 m<sup>2</sup>-es közös telken, beleértve egy 46 m<sup>2</sup>-es közös bejáratot, amely bőséges teret kínál a személyes kifejezéshez. A gondosan karbantartott homlokzat, amelynek szigetelése a tetovel együtt kiváló energiahatékonyságot biztosít, elárulja, hogy ezt a házat szívvel és lélekkel tervezték. Belépéskor a 2022-ben modernizált nappali fogadja – egy világos tér, ahol a kiváló minőségű stukkómunkák elegáns megjelenést kölcsönöznek a belső térnek. A szomszédos nyitott konyha a családi élet szívét alkotja, ahol a főzés, az étkezés és az együttléti zökkenőmentesen keveredik stílusosan. További fénypont a fedett terasz, amely harmonikusan integrálódik a lakótérbe, és a gyönyörűen parkosított kertbe olvad. Akár a reggelit élvezzi a napsütésben, akár a lombkorona alatt olvas, akár egy pohár bort kortyolgat este, ez a menedék békét és nyugalmat ígér. Az emeleten egy modern, nyitott konyha található 2024 óta. A ház három ízlésesen kialakított fürdőszobával büszkélkedhet. Különösen figyelemre méltó a földszinti fürdőszoba, amelyet 2021-ben teljesen felújítottak és modern berendezésekkel felszereltek. A 2014-ben telepített gázfűtés kellemes meleget biztosít, a kazánt 2021-ben cserélték, így megbízható és hatékony beltéri klímát biztosít. A gázkazán a padláson található, így helyet takarít meg. A ház teljes pincével rendelkezik – ez igazi plusz a tér és a funkcionalitás szempontjából. A vízkár után a teljes pincét 2024-ben alaposan felújították, és most makulátlan állapotban van. A kert – egy igazi paradicsom a természet szerelmeseinek – nemcsak gondozott magasságokkal, hanem egy környezetbarát öntözőtartállyal is rendelkezik. Meleg napokon a privát medence hívogat a husölésre, és tökéletessé teszi az otthoni nyarat. Akár idilli családi nyaralóról, akár stílusos páros kiruccanásról van szó – ez a ház ideális módon kínál bájos lakókörnyezetet. Hagyja, hogy elvarázsolja ez a különleges ingatlan – egy hely, ahol nemcsak élhet, hanem valóban meg is érkezhetsz.

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Részletes felszereltség

- massive Doppelhaushälfte auf ideell geteiltem Grundstück
- Grundstücksanteil ca. 359 m<sup>2</sup> und die hälftige Zuwegung von ca. 46 m<sup>2</sup>
- Fassade und Dachgeschoss gedämmt
- Wohnzimmer 2022 modernisiert und mit Stuck versehen
- überdachte Terrasse
- offene Einbauküche im Erdgeschoss
- Obergeschoss ebenfalls mit offener Küche von 2024 (optional)
- drei Bäder, Bad im EG 2021 neu
- Gasheizung von 2014
- Kessel Heizungsanlage 2021 neu
- voll unterkellert
- Kellergeschoss nach Wasserschaden 2024 komplett saniert
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Pool
- gepflegter Garten mit Hochbeeten

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## Minden a helyszínról

### 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 40 bis 45 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. Der U-Bahnhof der Linie U7 ist schnell erreicht und verbindet Johannisthal mit der City West bis hin nach Spandau. Eine hervorragende Verkehrsanbindung zum Flughafen BER ist über die nur 1,2 km entfernte Stadtautobahn A113 gegeben.

### 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. Zukunftsorientiert wird Ende des Jahres mit dem Bau der größten Schule im Südosten an der Hermann-Dorner-Allee begonnen, welche nach dem Compartments-Konzept erbaut und höchsten pädagogischen Anforderungen gerecht werden soll. 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 m² 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. Die nur etwa 3 km entfernte "Königsheide" ist mit ihrem rund 110 Hektar großem Mischwald ein sehr beliebtes Ausflugsziel bei Groß und Klein und auch Vierbeiner können sich hier auf ausgedehnten Spaziergängen austoben.

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
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.

VP azonosító: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## 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 felelősségkizárásához*

---

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