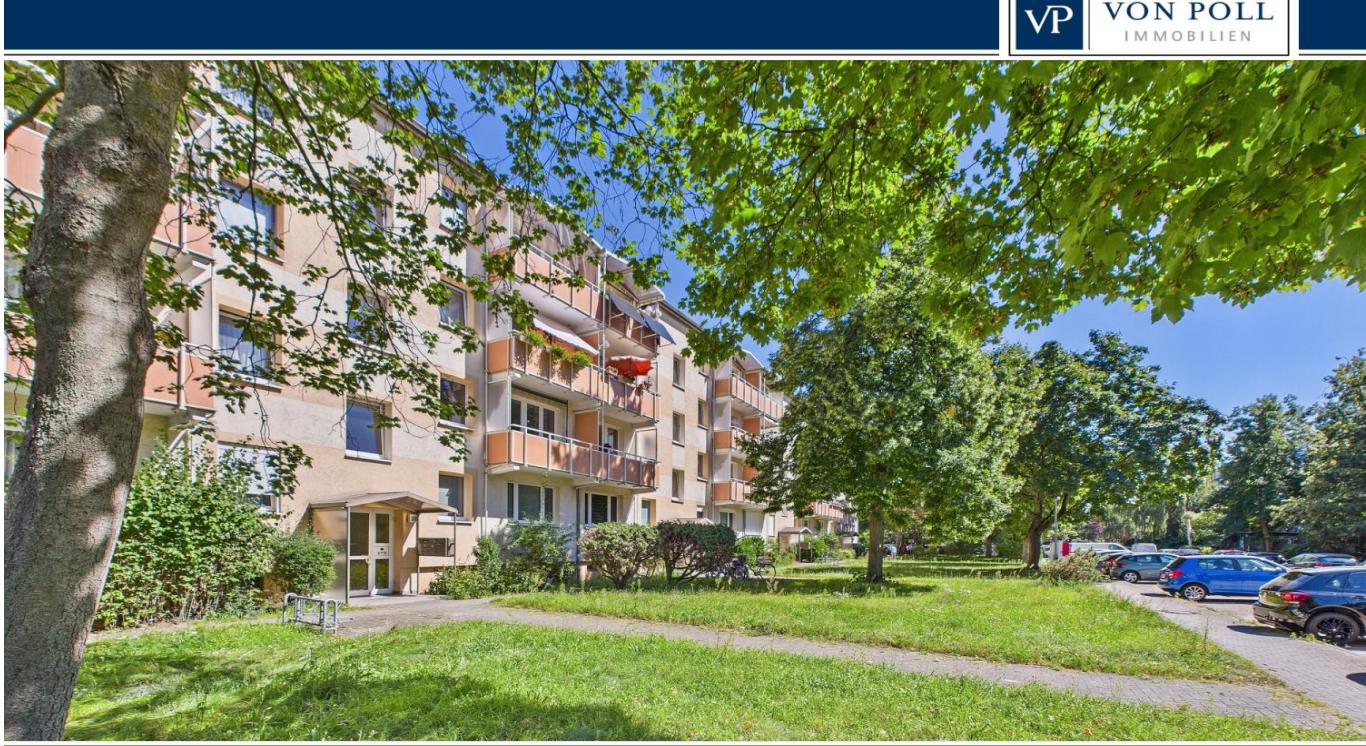


Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Társasházi lakás befektetésnek vagy személyes használatra, központi helyen, Baumschulenwegben

VP azonosító: 25068051



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

VÉTELÁR: 207.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

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

VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Áttekintés

VP azonosító	25068051	Vételár	207.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 55 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	1996
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1965	Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.06.2028	Energiahatékonysági besorolás /	C
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

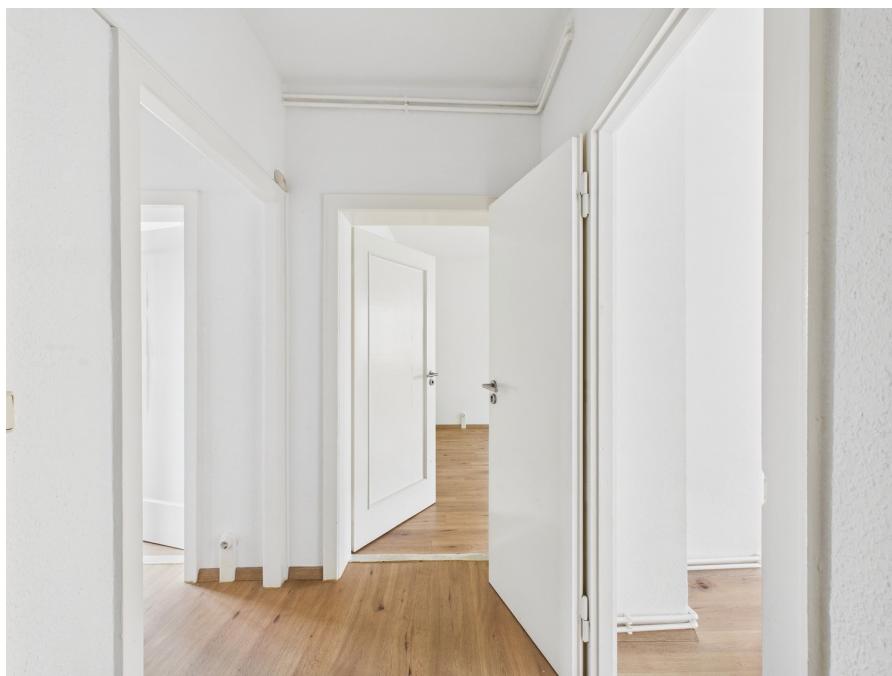
VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg**

## Az elso benyomás

Ez a világos és nagyon jól karbantartott háromszobás lakás a harmadik emeleten található. Az épület 1965-ben masszívan épült, majd 1995-ben teljesen felújították. A lakás egy csendes lakóparkban található, és kiváló állapotban van. Két tágas szobával és egy kb. 8 m<sup>2</sup>-es gyerekszobával vagy dolgozószobával rendelkezik, összesen kb. 55 m<sup>2</sup> lakóterüettel. A lakáshoz tartozik egy közös tárolóhelyiségek az alagsorban (kerékpár-/tárolóhelyiségek) és egy privát tároló a pincében. Üzletek, gyógyszertárok, orvosok, iskolák, bőlcsope és éttermek minden közelíthetők gyalogosan. A Baumschulenweg S-Bahn állomás kb. 1,2 km-re található. Havi rezsidíj: 188 €. Havi bérleti díj: 698,37 €. Érdekli? Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintés egyeztetése érdekében!

VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg

## Részletes felszereltség

### WOHNUNG:

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

### KELLER:

- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 separate Kellerparzelle

**VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg**

## Minden a helyszínről

### 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, Sportheinrichtungen 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, Skaten und Wandern mit einem hohen Freizeitwert.

**VP azonosító: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 89.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25068051 - 12437 Berlin / Baumschulenweg – Baumschulenweg**

## 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)