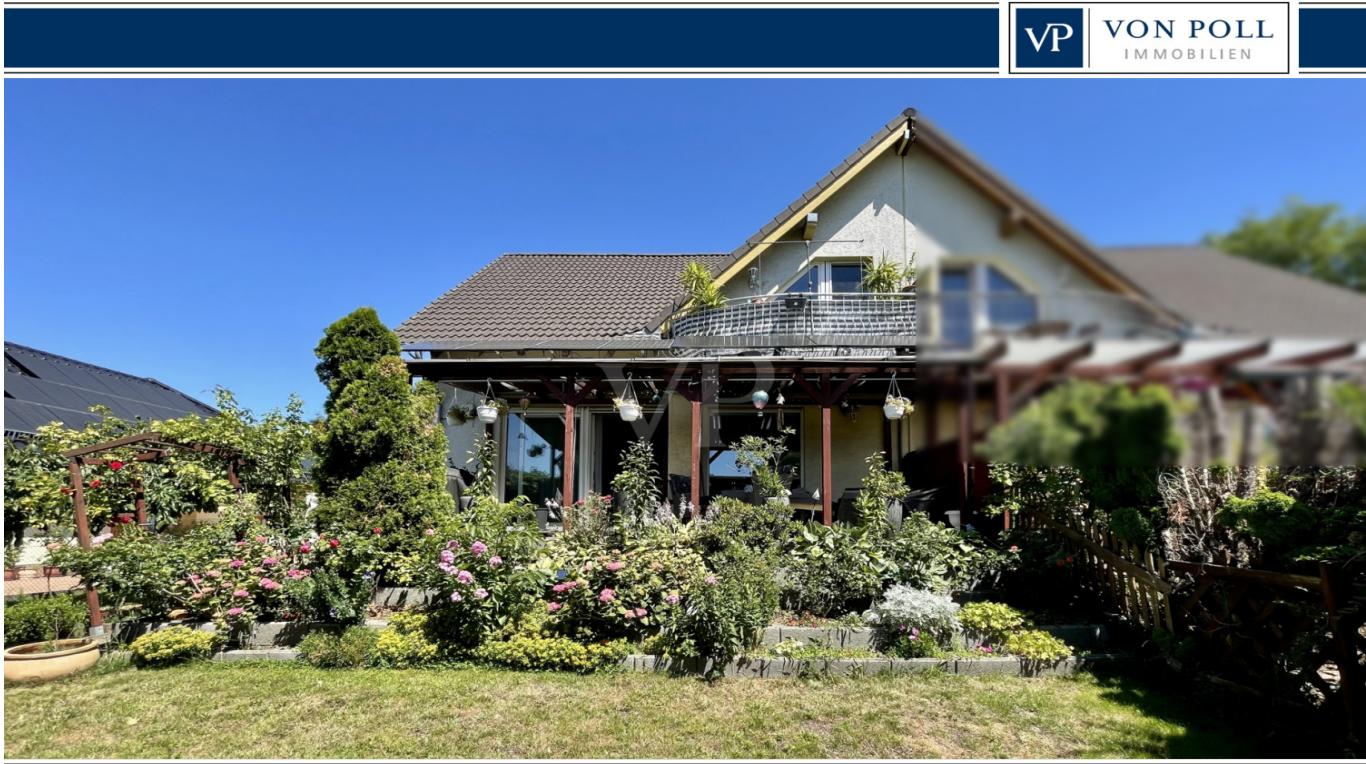


Berlin / Johannisthal

Una casa di cui innamorarsi: casa bifamiliare con giardino idilliaco a Berlino-Johannisthal

Codice oggetto: 25068039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m²

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068039	Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Superficie netta	ca. 116 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie linda	ca. 57 m ²
Anno di costruzione	1998	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

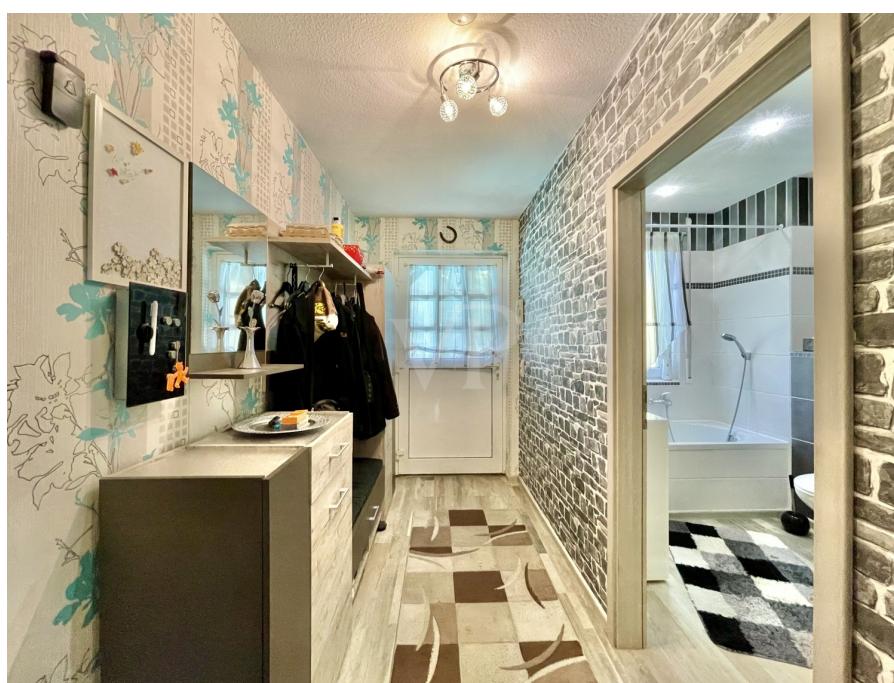
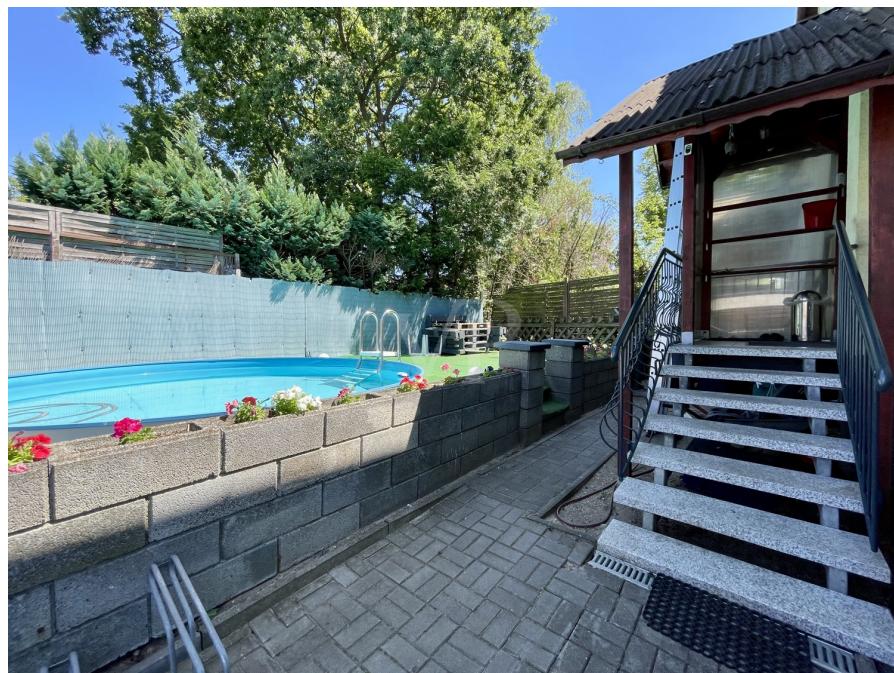
Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	148.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



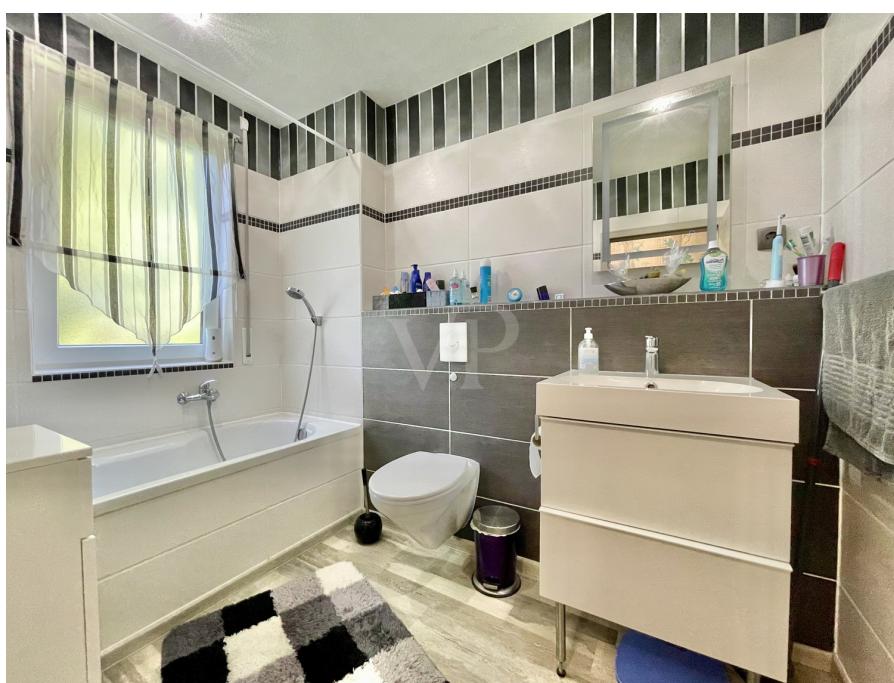
Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



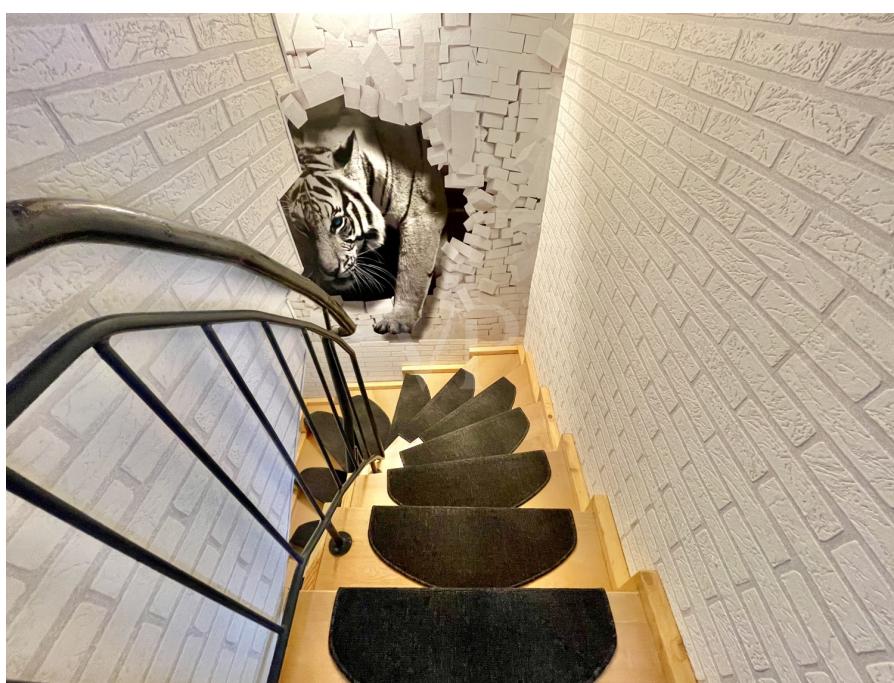
Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà



Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

La proprietà

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



VP VON POLL IMMOBILIEN



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

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Una prima impressione

Benvenuti in una casa che promette non solo spazio abitativo, ma anche un'elevata qualità della vita. Immersa nella tranquilla vegetazione del ricercato quartiere di Johannisthal, questa casa bifamiliare, solida e curata con cura, vi attende su un terreno condominiale di circa 359 m², con accesso condiviso di 46 m², che offre ampio spazio per la vostra espressione personale. La facciata, curata nei minimi dettagli e il cui isolamento, insieme al tetto, garantiscono un'eccellente efficienza energetica, rivela che questa casa è stata progettata con cuore e mente. Entrando, sarete accolti dal soggiorno, rimodernato nel 2022: uno spazio luminoso dove gli stucchi di alta qualità conferiscono agli interni un tocco di eleganza. L'adiacente cucina a pianta aperta costituisce il cuore della vita familiare, dove cucinare, pranzare e stare insieme si fondono armoniosamente. Un altro punto forte è la terrazza coperta, che si integra armoniosamente con la zona giorno e si snoda nel giardino splendidamente curato. Che si tratti di fare colazione al sole, leggere sotto il pergolato o sorseggiare un bicchiere di vino la sera, questo rifugio promette pace e tranquillità. Al piano superiore, dal 2024, è stata installata una moderna cucina a pianta aperta. La casa vanta tre bagni dal design raffinato. Di particolare interesse è il bagno al piano terra, completamente ristrutturato nel 2021 e dotato di sanitari moderni. Un impianto di riscaldamento a gas, installato nel 2014, fornisce un calore confortevole; la caldaia è stata sostituita nel 2021, garantendo un clima interno affidabile ed efficiente. La caldaia a gas è alloggiata in soffitta, risparmiando spazio. La casa dispone di un seminterrato completo, un vero vantaggio in termini di spazio e funzionalità. A seguito di danni causati dall'acqua, l'intero seminterrato è stato ampiamente ristrutturato nel 2024 ed è ora in perfette condizioni. Il giardino, un vero paradiso per gli amanti della natura, non solo presenta aiuole rialzate curate con cura, ma anche una cisterna per l'irrigazione ecologica. Nelle giornate calde, la piscina privata invita a rinfrescarsi e rende perfetta l'estate in casa. Che si tratti di un idilliaco rifugio per famiglie o di una fuga di stile per coppie, questa casa offre un'atmosfera abitativa incantevole nel modo ideale. Lasciatevi incantare da questa proprietà speciale: un luogo in cui non solo potrete vivere, ma anche sentirvi davvero a casa.

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Dettagli dei servizi

- massive Doppelhaushälfte auf ideell geteiltem Grundstück
- Grundstücksanteil ca. 359 m² und die hälftige Zuwegung von ca. 46 m²
- 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

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Tutto sulla posizione

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 Einkäuferlebnis 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.

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kWh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com