

Berlin / Niederschöneide

Graziosa casa bifamiliare con piscina e garage su un ampio terreno, in posizione eccellente

Codice oggetto: 25068041



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 482 m²

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

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

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068041
Superficie netta	ca. 106 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1926
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	303.07 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneeweide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschönevide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

La proprietà



Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare, costruita nel 1926 con solidi metodi di costruzione. La casa è esteticamente gradevole e in ottime condizioni strutturali. L'immobile sorge su un terreno di circa 482 m² in una tranquilla strada residenziale in una zona residenziale adatta alle famiglie di Treptow-Köpenick - Niederschöneweide. La superficie abitabile di circa 106 m² si sviluppa su due piani per un totale di 4,5 locali, inclusa la soffitta ristrutturata. Il seminterrato parziale offre ulteriore spazio di servizio e ripostiglio. La casa bifamiliare è particolarmente attraente grazie al suo ampio terreno e all'eccellente posizione. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle, moquette e parquet vinilico. Un ingresso coperto conduce al piano terra, che comprende una cucina attrezzata con tutti gli elettrodomestici, un bagno di servizio con doccia, vasca e WC, nonché una sala da pranzo e un soggiorno. La zona giorno si apre sulla terrazza esposta a ovest, che offre una splendida vista sul giardino ben curato. Una scala in legno conduce al piano superiore, dove si trovano altre due camere e un luminoso bagno per gli ospiti. Da qui si accede anche alla soffitta ristrutturata, ideale come camera da letto, cameretta dei bambini, camera degli ospiti, ufficio o sala hobby. Il seminterrato offre un locale di servizio separato, adatto ad essere utilizzato come sala hobby, laboratorio o pratica lavanderia. L'ampio giardino, ben curato, è splendidamente curato e diventa una vera oasi di relax, soprattutto in estate. Arbusti e alberi rigogliosi garantiscono una privacy naturale rispetto alle proprietà vicine. La piscina invita a rilassarsi in mezzo alla natura. In fondo al giardino si trova una solida dependance (capanno da giardino/ricovero attrezzi) che offre ampio spazio per riporre le attrezzature da giardino. Un garage all'interno della proprietà offre parcheggio per un veicolo. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Contattateci per fissare un appuntamento per una visita!

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Tutto sulla posizione

Lage:

Der Ortsteil Niederschöneweide gehört zu dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick und auf einer Fläche von ca. 3,49 km² 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 Adlergestell 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- & Umwelttechnologie, 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

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 303.07 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25068041 - 12439 Berlin / Niederschöneweide

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