

Berlin / Adlershof

# Familienleben mit Garten: Großzügiges Haus mit Charakter zum Gestalten

*Número da propriedade: 26068002*



**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 93,48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 636 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Numa vista geral

Número da propriedade	26068002	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 93,48 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2000
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1939	Móveis	Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	342.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1939

Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## O imóvel



Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## O imóvel



Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## O imóvel



Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## O imóvel



Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## O imóvel



Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof

## O imóvel



**VP VON POLL**  
FINANCE

### 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





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptmetrie für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
030 65 66 05 000

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionalle 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)

**Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Uma primeira impressão

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses. Das im Jahr 1939 erbaute Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 636 m<sup>2</sup> und eignet sich besonders für Käufer, die Raum für eigene Vorstellungen und handwerkliches Geschick suchen. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, so dass Sie Modernisierungen nach Ihren individuellen Anforderungen umsetzen können.

Die Immobilie wurde in den zurückliegenden Jahrzehnten bereits mehrfach modernisiert. 1970 erfolgte eine umfassende Sanierung. In den Folgejahren wurden essenzielle Gebäudeteile weiter verbessert: Das Dach und die Fassade wurden 1993 erneuert, ebenso wurden 1994 moderne Kunststofffenster eingebaut, die für gute Lichtverhältnisse und eine erhöhte Energieeffizienz sorgen. Beheizt wird das Haus durch eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992. Das Badezimmer wurde zuletzt im Jahr 2000 renoviert und präsentiert sich funktional und gepflegt.

Mit 4,5 Zimmern sowie einem Badezimmer und separaten Nebenräumen bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen mit Bedarf an einem zusätzlichen Arbeitszimmer. Die klassische Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der Flächen. Typische Stilelemente wie originale Dielenfußböden verleihen den Innenräumen eine angenehme Wohnatmosphäre und bewahren den Charakter des Hauses.

Ein weiterer Vorteil ist die Vollunterkellerung des Gebäudes, welche nicht nur wertvollen Stauraum schafft, sondern auch Möglichkeiten für Hobbyräume oder eine Werkstatt eröffnet. Auf dem Grundstück stehen Ihnen zudem eine Garage und mehrere praktische Nebengebäude zur Verfügung – Ob für das Abstellen von Fahrzeugen, Fahrrädern oder Gartengeräten, hier finden Sie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten ist großzügig bemessen und bietet genügend Platz für Freizeit und

Erholung im Freien. Durch die Grundstücksgröße ergeben sich vielfältige Optionen zur individuellen Gestaltung im Grünen, etwa für einen Kinderspielbereich, Beete oder einen Sitzplatz.

Die Lage der Immobilie gewährleistet eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Mit dem Kauf dieses Einfamilienhauses erhalten Sie die Chance, eine wertbeständige Immobilie nach Ihren Wünschen zu sanieren und neuen Lebensraum zu schaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit seiner flexiblen Raumstruktur, den bereits erfolgten Modernisierungen und dem großzügigen Garten näher kennenzulernen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Detalhes do equipamento

- massives Einfamilienhaus
- Dach und Fassade 1993 erneuert
- Kunststofffenster von 1994
- Öl-Zentralheizung von 1992
- Dielenfußböden
- voll unterkellert
- Garage und Nebengelass

**Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Tudo sobre a localização

Berlin-Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick vereint urbanes Leben mit zukunftsweisender Infrastruktur und einem inspirierenden Wissenschafts- und Technologieumfeld. Diese lebendige Stadtregion besticht durch ihre dynamische, multikulturelle Gemeinschaft und bietet mit exzellenten Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen eine ideale Basis für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen beruflichen Chancen und hoher Lebensqualität legen. Die hervorragende Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie die stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für ein sicheres und nachhaltiges Zuhause.

In Adlershof finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine ruhige, grüne Atmosphäre geprägt ist. Die Nähe zu weitläufigen Parks und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Stunden im Freien, während die vielfältigen Sportangebote in unmittelbarer Umgebung aktive und gesunde Freizeitgestaltung fördern. Hier wächst eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt und gleichzeitig Raum für die individuelle Entwicklung jedes Familienmitglieds lässt.

Die Bildungslandschaft in Adlershof ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Von der Heide-Grundschule Haus II, nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Kindertagesstätten im Umkreis von neun Minuten, bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, das in etwa 13 Minuten erreichbar ist. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken in einem Radius von rund zwölf bis 15 Minuten Fußweg optimal ergänzt, sodass schnelle und kompetente Betreuung jederzeit gewährleistet ist. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte und

Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die den Alltag komfortabel gestalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Familien besonders vorteilhaft: In nur fünf Minuten erreichen Sie die Bushaltestelle Oberspreestraße/Bundeswehr, und die S-Bahn-Station Spindlersfeld ist in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Verbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Berlins und erleichtern den Zugang zu kulturellen Angeboten und Freizeitaktivitäten in der gesamten Metropole.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Wohnumfeld suchen, bietet Berlin-Adlershof eine einzigartige Kombination aus hochwertiger Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem starken Gemeinschaftsgefühl – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam eine vielversprechende Zukunft gestalten können.

**Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Outras informações

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26068002 - 12489 Berlin / Adlershof**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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