Berlin / Johannisthal

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit weiterer Einliegerwohnung auf großen Grundstück mit Pool & PV-Anlage

Número de propiedad: 24068029

PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 170 m^2 • **HABITACIONES:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 833 m^2

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

De un vistazo

Número de propiedad	24068029
Superficie habitable	ca. 170 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	949.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Componentes prefabricados
Espacio utilizable	ca. 90 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	30.06.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	122.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propiedad

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propiedad

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propiedad

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propiedad

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propiedad

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

La propiedad

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

Una primera impresión

Verkauft wird ein gepflegtes Zweifamilienhaus, auch als Einfamilienhaus nutzbar, auf einem ca. 833 m² großen Grundstück von Johannisthal. Die Liegenschaft liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Einfamilienhäuser und einer guten Milieustruktur geprägt. Die Immobilie wurde in Fertigteilbauweise mit der Hausbaufirma "Bien- Zenker" im Jahr 2000 gebaut und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 170 m² (EG, DG) zzgl. weiteren ca. 90 m² Nutzfläche im massiv errichteten Keller (Poroton), welcher als weitere Einliegerwohnung ausgebaut ist. Das Haus eignet aufgrund der Größe sowohl für ein Mehrgenerationenkonzept als Zweifamilienhaus oder auch für die große Familie als Einfamilienhaus. In jeder Etage, Keller-, Erd- und Obergeschoss, befinden sich min. ein Zimmer, ein Wohnzimmer, Küche, Flur und ein Bad. Über den Eingangsbereich ist ein separater Zugang sowohl zum Keller-, Erdgeschoss als auch zum Dachgeschoss des Hauses möglich. Über eine Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss, in dem sich zwei Zimmer, Flur, Wohnzimmer mit Balkon und Zugang zur Küche und ein Bad mit Badewanne und Dusche befinden. Über eine massive Betontreppe gelangt mit in das Untergeschoss, welches aktuell zu Wohnzwecken ausgebaut ist und eine weitere Einliegerwohnung bietet. Neben einem großzügigen Wohnbereich und einem Duschbad, ist das Untergeschoss mit einer Küche und einem Schlafzimmer ausgestattet. Ein herkömmlicher Kellerraum mit den Hausanschlüssen und der Heizungsanlage vollenden das Kellergeschoss. Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einem Zugang zur erhabenen Terrasse. Die Terrasse bietet viel Platz zum Verweilen und einen herrlichen Blick in den Garten mit Pergola und Pool. Der Garten wurde liebevoll im Jahr 2022 neu angelegt und bietet Privatsphäre, durch die hohen Hecken. Gemeinsam mit Familie oder Freunden kann man entspannt den Tag ausklingen lassen und sich von der Hektik des Alltags erholen. Weiter abgehend vom Wohnbereich befindet sich die Küche, inkl. aller elektrischer Geräte. Des Weiteren bietet das Erdgeschoss drei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Familienbad, welches 2017 modernisiert wurde. Das Zweifamilienhaus ist nach WEG geteilt, dies bietet Vorteile bei der Fremdnutzung. Das Grundstück ist komplett eingefriedet, mit Rasen, Kunstrasen, Sträuchern, Zierpflanzen und Bäumen bepflanzt und einer großen gepflasterten Einfahrt ausgestattet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie doch gern einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Sie!

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

Detalles de los servicios

HAUS:
- Fertigteilhaus (Hausbaufirma "Bien-Zenker")
- massiver Keller (Poroton-Mauerwerk)
- Zweifamilienhaus mit ausgebauten Keller zu Wohnzwecken (Einliegerwohnung)
- 2 Wohneinheiten nach WEG geteilt
- Fußböden mit Fliesen, Vinyl, Laminat oder Teppich belegt
- Holzfenster, zweifachverglast mit Sprossen
- manuell bedienbare Rollläden im EG und DG
- Einbauküche im KG, EG und DG mit allen elektr. Geräten
- Terrasse mit Süd-Westausrichtung im EG
- Balkon mit Süd-Ostausrichtung im DG
- Bäder gefliest
- Gasheizung, Wasserspeicher 2021 ausgetauscht
- Fußbodenheizung im EG, sonst Heizkörper
- Bad im Keller 2014 modernisiert
- 2017 Bad EG komplett modernisiert
- 2023 PV-Anlage (Enpal)
- 2023 Dachgeschoss modernisiert
- 2024 Balkon aufgearbeitet

AUSSENANLAGEN:
- Grundstück komplett eingefriedet
- Gartentor manuell bedienbar
- im Garten überdachte Terrasse mit Markise (neu 2019)
- Balkon ebenfalls mit Markise ausgestattet
- gepflasterte Einfahrt 2023 (3-4 Außenstellplätze)
- Gartenhaus
- Rasen, Kunstrasen, Zierpflanzen, Sträucher, Bäume
- Pool (Pumpe 2020 neu)
- Pergola 2020 neu
- Wallbox 2023
- Regenzisterne (ca. 9 m³)

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

Todo sobre la ubicación

Geografie: Johannisthal ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ortsteilen Baumschulenweg, Schöneweide, 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 Schöneweide, 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 Schöneweide ist auch ein Einkauferlebnis 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.

Número de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 122.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.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 de propiedad: 24068029 - 12487 Berlin / Johannisthal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlín - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com