

Berlin / Oberschöneeweide

# Siedlung Oberschöneeweide: Urbaner Lebensstil trifft auf naturnahe Ruhe

????????? ??????????: 24068016



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 81 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5 • ??????? ??: 176 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068016	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 81 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	3.5		
?????????????? ???	2	????? ??????????????	2015
????????????		?????????	???????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1921	????????????????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	KEIN
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2005

???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneeweide

?? ?????????





???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

?? ?????????



???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneeweide

?? ?????????



???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

?? ?????????





???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

?? ?????????



????????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

?? ??????????





???????? ?????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

?? ????????



???????? ?????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschönevide

?? ????????





???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneeweide

?? ?????????



???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

?? ?????????



## 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



??????? ???????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneeweide

??? ?????? ???????????

Das Reihenmittelhaus in der historischen "Siedlung Oberschöneeweide" wurde um 1920 erbaut. Auf einem Grundstück von ca. 180 m<sup>2</sup> verteilen sich auf vier Ebenen ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3,5 Zimmer, eine Küche, zwei Bäder sowie ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Das Objekt bietet sowohl für ein Paar als auch für eine kleine Familie ausreichend Platz. Das Haus wird über eine kleine Eingangstreppe betreten. Von der Diele aus gelangt man über eine Holzstiege in das Obergeschoss und rechter Hand in das großzügige Wohnzimmer. Die vorhandene Einbauküche ist mit SIEMENS-Geräten ausgestattet und es gibt ausreichend Platz für einen Essbereich. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Rollläden bestückt, welche für Sicherheit und Komfort sorgen. Im Obergeschoss befinden sich neben einem Duschbad mit kleinem Fenster auch zwei weitere Zimmer. Das kleinere Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer und im größeren Raum gelangt man über eine Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwartet Sie neben einem Flur, der viel Stauraum bietet, ein weiteres geräumiges Zimmer. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss Platz für ein Bad mit Wanne, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und den Heizungsraum, welcher Zugang in den Garten gewährt. Der Garten, der erst in diesem Jahr mit einem neuen Zaun versehen wurde, verfügt über eine ca. 9 m<sup>2</sup> große Terrasse und ausreichend Grünfläche für den grünen Daumen oder die Kinder. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Familiensiedlung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Restaurants, Cafés und Bars befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen im Volkspark Wuhlheide oder entlang der Spree ein. Weiter entfernte Ziele erreichen Sie mit dem Auto über die nahegelegene Autobahn 96a (Adlergestell) und mit öffentlichen Verkehrsmitteln über verschiedene S-Bahnlinien (S3/8/9). Tauchen Sie ein in das Beste aus urbaner Eleganz und naturnaher Ruhe. Machen Sie diesen aufstrebenden Stadtteil zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie das exklusive Flair von Berlin-Oberschöneeweide

???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneeweide

????????????????? ??? ???? ?????

- Siedlung Oberschöneeweide
- Vorgarten
- elegante Holztür
- Rollläden im Erdgeschoss
- Einbauküche inkl. SIEMENS Geräte
- Deckenspots
- Duschbad
- Wannenbad
- geräumiger Keller
- Gas-Brennwerttherme
- Garten mit Einfriedung
- Terrasse



???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

??? ??? ??? ????????????

Geografie: Oberschöneweide, ein Stadtteil im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, liegt malerisch entlang der Spree im Südosten der Hauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grünen Ufer, ruhigen Wohnstraßen und die historische Industriearchitektur aus. Lage und Verkehr: Dank seiner optimalen Lage ist Oberschöneweide hervorragend an das Verkehrsnetz Berlins angeschlossen. Die S-Bahnstation Schöneweide bietet schnelle Verbindungen in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Die Autobahnen A113 und A117 bieten eine bequeme Anbindung an das deutsche Autobahnnetz und den Flughafen Schönefeld. Infrastruktur: Die Infrastruktur in Oberschöneweide ist bestens ausgebaut. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten bieten eine Vielzahl von Geschäften und Restaurants für den täglichen Bedarf. Wirtschaft: Oberschöneweide profitiert von einer vielseitigen Wirtschaftsstruktur, die von kleinen Handwerksbetrieben bis hin zu großen Industrieunternehmen reicht. Die Nähe zur Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) sowie zur Humboldt-Universität macht den Stadtteil auch für Start-ups und Forschungseinrichtungen attraktiv. Freizeit und Natur: Für Naturliebhaber und Freizeitsportler bietet Oberschöneweide zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Entlang der Spree laden malerische Uferwege zum Spaziergehen und Radfahren ein. Der nahegelegene Plänterwald bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen ideale Bedingungen für Familienausflüge und Freizeitaktivitäten im Freien. Auch die Parkeisenbahn im Volkspark Wuhlheide und angrenzend befindet sich gleich die Parkbühne Wuhlheide. Hier finden jeden Sommer Konzerte für bis zu 17.000 Besucher statt. Daran fast angrenzend hat der 1.FC Union mit seinem Stadion sein Zuhause. Insgesamt bietet Oberschöneweide eine attraktive Kombination aus urbanem Leben, natürlicher Schönheit und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die den Stadtteil zu einem begehrten Wohnort in Berlin macht. Industrieflächen, Gründerzeitaltbauten, Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre sowie Neubauten aus den 1960ern und 1970ern als auch Kleingartenanlagen.

???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneeweide

?????? ????????????????

**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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

???????? ??????????: 24068016 - 12459 Berlin / Oberschöneeweide

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ?????????? - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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