

Berlin / Baumschulenweg

# Gepflegtes Einfamilienhaus auf großem Grundstück an der Königsheide

????????? ??????????: 24068044



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

???? ??????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 950 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

???????? ??????????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068044	????? ???????	725.000 EUR
????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2021
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1938	?????????????	ca. 86 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	133.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1938

???????? ??????????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ?????????



???????? ??????????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ?????????



???????? ??????????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ?????????



???????? ??: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ????????





???????? ?????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ????????

**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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptstadt für  
VON POLL Immobilien  
Treprow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

### 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 - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treprow.koepenick@von-poll.com](mailto:treprow.koepenick@von-poll.com)

??????? ???????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

Auf einem gepflegten und ruhigen ca. 950 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ca. 1938 dieses charmante Einfamilienhaus errichtet, das sowohl durch seine solide Bauweise als auch durch seinen umfassend modernisierten Zustand beeindruckt. Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich insgesamt vier geräumige Zimmer, die ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Gestalten bieten. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, die durch die hochwertigen Materialien unterstrichen wird. Das massive Haus wurde 1997 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, einschließlich einer sorgfältigen Kellerisolierung, wodurch es sich heute in einem modernen Zustand präsentiert. Der beheizte Vollkeller bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Heizölzentralheizung, ebenfalls aus dem Jahr 1997, sorgt zuverlässig für wohlige Wärme, während eine moderne Solarthermieanlage mit Pufferspeicher die Energieeffizienz des Hauses zusätzlich steigert. Für zukünftige Optionen liegt ein Erdgasanschluss im Straßenbereich bereit. Das Dach und die Fassade des Hauses wurden im Jahr 2013 komplett erneuert und tragen zur energetischen Modernität sowie zur ansprechenden Optik der Immobilie bei. Im Inneren wartet eine stilvolle, moderne Einbauküche darauf, kulinarische Träume zu erfüllen. Die Bäder des Hauses sind gemütliche Wohlfühlöasen: Das Duschbad im Erdgeschoss verwöhnt mit Fußbodenheizung, Waschbecken und WC, während das Masterbad im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Die Böden verleihen dem Haus eine besondere Wärme und Eleganz: Im Erdgeschoss wurde Schiffsboden-Parkett verbaut, während die frisch verlegten Dielen im Obergeschoss für einen modernen, frischen Touch sorgen. Der Eingangsbereich wird durch eine elegante Aluminium-Haustür abgerundet, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch hohen Sicherheitsansprüchen gerecht wird. Der Außenbereich des Hauses ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Genießer. Auf der überdachten Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist, können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen – geschützt vor Wind und Wetter. An heißen Sommertagen lädt der gepflegte Außenpool zu einer erfrischenden Abkühlung ein. Für zusätzlichen Komfort sorgt das elektrische Einfahrtstor, das den Weg zu Ihrem Carport ebnet. Das 2015 neu errichtete Gartenhaus fügt sich harmonisch in den liebevoll angelegten Garten ein und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitutensilien. Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Annehmlichkeiten mit klassischer Eleganz und bietet gleichzeitig ein Höchstmaß an Wohnqualität und Privatsphäre. Ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können, in einer ruhigen und gepflegten Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

??????? ???????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

- gepflegtes, ruhiges ca. 950 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- massives EFH mit 4 Zimmer auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- beheizter Vollkeller mit vergitterten Fenstern
- Kernsanierung inkl. Kellerisolierung 1997
- Heizölzentralheizung von 1997, Erdgas im Straßenbereich
- Solarthermieanlage mit Pufferspeicherung
- Dach und Fassade 2013 erneuert
- moderne Einbauküche
- Duschbad mit Waschbecken, WC und Fußbodenheizung
- Masterbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Schiffsboden-Parkett im EG
- Dielen im OG neu
- Aluminium-Haustür
- überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Außenpool
- elektrisches Einfahrtstor
- Carport
- Gartenhaus, 2015 neu errichtet

??????? ???????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

**Geografie:** Berlin Baumschulenweg, eingebettet im Südosten der Hauptstadt, besticht durch seine abwechslungsreiche Geografie. Die Umgebung zeichnet sich durch Grünflächen, Parks und Wasserwege aus, die dem Stadtteil eine angenehme Atmosphäre verleihen. **Lage und Verkehr:** Die zentrale Lage von Berlin Baumschulenweg bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an das städtische Verkehrsnetz, sondern auch eine unmittelbare Nähe zu beliebten Berliner Vierteln. Der Bezirk ermöglicht einen schnellen Zugang zu Autobahnen, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Flughafen. **Infrastruktur:** Die ausgezeichnete Infrastruktur macht Berlin Baumschulenweg zu einem äußerst lebenswerten Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Die lebendige Gemeinschaft wird durch kulturelle Einrichtungen und lokale Veranstaltungen bereichert. **Wirtschaft:** Berlin Baumschulenweg hat sich zu einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Vielfalt der ansässigen Unternehmen, von kleinen Geschäften bis zu größeren Betrieben, spiegelt die wirtschaftliche Dynamik des Stadtteils wider. Die Nähe zu Industrie- und Gewerbegebieten bietet gute Perspektiven für Arbeitnehmer und Unternehmen. Der Technologiepark Adlershof mit über 20.000 Arbeitsplätzen, der BER und die Teslafabrik sind im wirtschaftlichen Umfeld. **Freizeit:** Das Freizeitangebot in Berlin Baumschulenweg ist breit gefächert. Gemütliche Cafés, Restaurants und Bars laden zum Verweilen ein. Kulturelle Veranstaltungen, Sporteinrichtungen und Parks bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Treptower Park und die Spreeuferpromenade bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. **Natur:** Die grüne Seite von Berlin Baumschulenweg ist ein besonderes Highlight. Parks, wie der Treptower Park und der Plänterwald, bieten reichlich Raum für Erholung und Naturgenuss. Die Spree, die durch den Stadtteil fließt, trägt zur idyllischen Atmosphäre bei und lädt zu Spaziergängen am Wasser ein. Der Mauerwanderweg direkt am Teltowkanal ermöglicht Radfahren, Joggen, Scaten und Wandern mit einem hohen Freizeitwert.

??????? ???????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 133.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
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.

???????? ??????????: 24068044 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

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

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)