

Berlin / Baumschulenweg

# Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, moderner Küche und in schöner, ruhiger Lage

????????? ??????????: 24068048



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

???? ??????: 225.000 EUR • ??????????: ca. 57 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

???????? ??????????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

???????? ??????????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068048	????? ???????	225.000 EUR
?????????????	ca. 57 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2.5		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	????? ???????????????	1995
????? ??????????????	1960	?????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	????	????? ????????? ?????????	100.00 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	28.03.2028	????????? ????????????? ?????????	D
???? ?????	????? ????? ?????????	????????? ????????????? ?????????	1994



??????? ???????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ????????



???????? ?????????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ?????????





???????? ??????????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ?????????



**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



???????? ??: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

?? ????????

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEZEMBER 2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hilfsstrategie für  
von Poll Immobilien  
Treptow-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 - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.



??????? ???????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960, das in den 90er-Jahren umfassend saniert wurde. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Gleich links befindet sich das Badezimmer, das mit einer Dusche ausgestattet ist und praktische Funktionalität bietet. Rechter Hand liegt ein helles Arbeitszimmer, das sich ebenso gut als Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Geradeaus öffnet sich das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem Zugang zum Balkon zum Verweilen einlädt und eine entspannte Atmosphäre schafft. Links vom Wohnzimmer befindet sich das gemütliche Schlafzimmer, das genügend Platz für ein Bett und Kleiderschrank bereithält. Entlang des Flurs gelangen Sie in die Küche, welche mit einer neuwertigen (Bj. 2022) und modernen Einbauküche überzeugt. Hier finden Sie alles, was Sie für eine komfortable Zubereitung von Speisen benötigen. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre angenehme Atmosphäre besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, wodurch sich die Wohnung hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien eignet. Mit ihrem durchdachten Grundriss, der modernen Ausstattung und der ruhigen Lage bietet diese Wohnung eine perfekte Gelegenheit für einen neuen Lebensabschnitt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

??????? ???????: 24068048 - 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.

??????? ???????: 24068048 - 12437 Berlin / Baumschulenweg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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. 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.



???????? ??????????: 24068048 - 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)