Berlin / Oberschöneweide

Reihenweise Geschichte in historischer Siedlung nahe Wuhlheide, stadtnah Wohnen mit eigenem Garten

Objektnummer: 25068020

KAUFPREIS: 425.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 81 m² • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 176 m²

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Auf einen Blick

Objektnummer	25068020
Wohnfläche	ca. 81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1921

Kaufpreis	425.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	232.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Ein erster Eindruck

Dieses nette Reihenmittelhaus aus den 1920er-Jahren liegt in der traditionsreichen „Siedlung Oberschöneweide“ und verbindet historischen Charme mit einem angenehmen Wohnkomfort. Auf ca. 81 m² Wohnfläche bietet das Haus mit 3,5 Zimmern, zwei Bädern, einer Küche und zusätzlichen ca. 25 m² Nutzfläche im Keller ein gemütliches Zuhause für Paare oder kleine Familien. Über wenige Stufen gelangt man in den Eingangsbereich, von dem aus sich das helle Wohnzimmer und die Küche erschließen. Die Einbauküche ist vollständig mit Elektrogeräten ausgestattet und bietet sogar einen gemütlichen Platz für einen Essbereich. Von hier aus erschließt sich auch der Zugang zum Kellergeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie ein modernes Duschbad mit Fenster sowie zwei weitere Zimmer – ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Über eine weitere Treppe führt der Weg ins ausgebaute Dachgeschoss, das mit einem geräumigen Zimmer und zusätzlichem Stauraum überzeugt. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier neben einem Bad mit Eckbadewanne auch einen Waschmaschinenanschluss sowie einen direkten Zugang zum Garten. Dieser wurde erst kürzlich mit einem neuen Zaun versehen und lädt mit seiner ca. 9 m² großen Terrasse und einer geräumigen Grünfläche zum Entspannen ein. Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen Rollläden zusätzlich im gesamten Erdgeschoss. Die Lage in einer familienfreundlichen Nachbarschaft macht dieses Haus besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Sportangebote sowie Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Wuhlheide und das Spreeufer bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Dank der guten Anbindung an die S-Bahn (Linien S3, S8, S9) und die Bundesstraße 96a sind auch Ziele in der weiteren Umgebung bequem erreichbar. Lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern und erleben Sie die perfekte Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Ruhe!

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Ausstattung und Details

- Einbauküche inkl. SIEMENS Geräte
- Deckenspots
- Dusche und Badewanne
- Gas-Brennwerttherme
- Rollläden im Erdgeschoss
- Garten mit Einfriedung
- Terrasse

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Alles zum Standort

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 Spazierengehen 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.

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 25068020 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com