Berlin / Adlershof

Historischer Charme trifft Werthaltigkeit – vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 26068045



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Auf einen Blick

Objektnummer	26068045
Wohnfläche	ca. 86 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1931

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

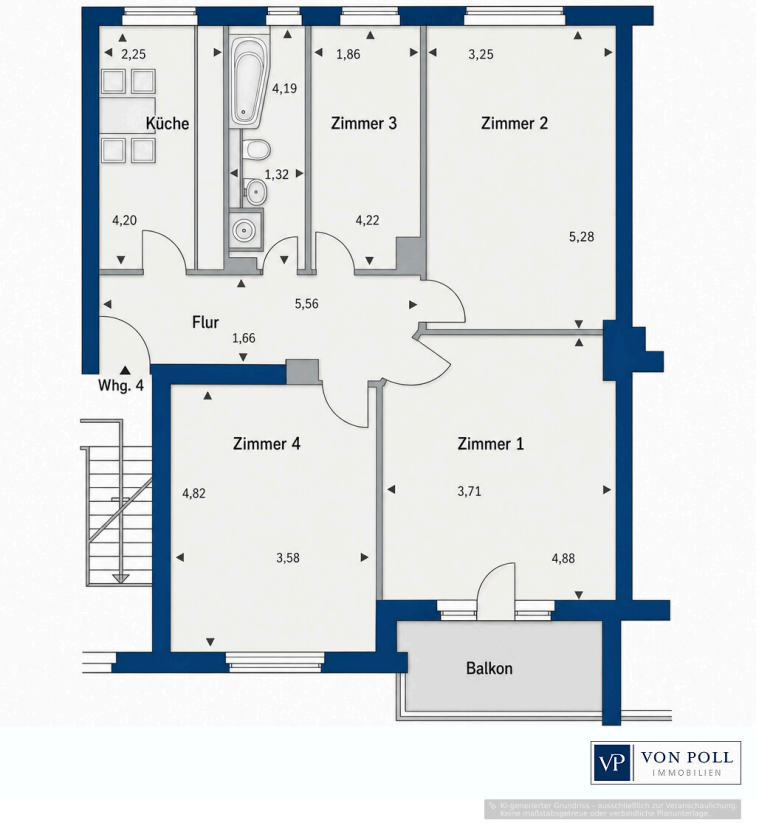
Die Immobilie





Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte und vermietete 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus den 1930er Jahren. Das Gebäude wurde im Jahr 2001 umfassend saniert und verbindet den besonderen Charme historischer Architektur mit den Vorzügen einer modernisierten Wohnanlage.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 teilmodernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Zur Einheit gehört außerdem ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2020 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 643,35 € monatlich und wurde seit Beginn des Mietverhältnisses nicht erhöht. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 419,53 €.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Über den zentralen Flur sind sämtliche Räume separat erreichbar, wodurch ein angenehmes Wohngefühl und eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche entstehen.

Auf der rechten Seite des Flurs befinden sich zunächst ein Zimmer sowie das großzügige Wohn- bzw. Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet zusätzlichen Aufenthaltskomfort.

Auf der linken Seite des Flurs liegen die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte eignen. Ebenfalls über den Flur erreichbar sind die Küche sowie das Badezimmer.

Die Wohnung verfügt über eine klassische Dielung, die den charmanten Charakter des Altbaus unterstreicht und für eine warme Wohnatmosphäre sorgt. Die harmonische Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien oder langfristige Kapitalanleger.

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv und zugleich äußerst praktisch. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch wichtige Verkehrsachsen sind schnell und unkompliziert erreichbar, wodurch eine hervorragende Anbindung an das Stadtgebiet und das Umland gewährleistet wird.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einem gewachsenen Wohnumfeld macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Diese vermietete Eigentumswohnung stellt eine interessante Kapitalanlage in einem charmanten, denkmalgeschützten Gebäude dar. Die großzügige Wohnfläche, die praktische Raumaufteilung, der Balkon sowie die attraktive Lage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung schaffen nachhaltige Vermietbarkeit und langfristiges Wertentwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Alles zum Standort

Berlin-Adlershof überzeugt als ein dynamischer und zukunftsorientierter Standort innerhalb Berlins, der durch seine starke technologische und wissenschaftliche Ausrichtung besticht. Die Stadtentwicklung profitiert von einer soliden Infrastruktur, stabilen Immobilienpreisen und einer wachsenden, überwiegend berufstätigen Bevölkerung. Die Lage im sicheren Bezirk Treptow-Köpenick, kombiniert mit der Nähe zur renommierten Humboldt-Universität und dem innovativen Wissenschaftscluster „Science City Adlershof“, schafft eine nachhaltige Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum. Die exzellente Anbindung an das Stadtzentrum und den Flughafen über die S-Bahn garantiert eine optimale Erreichbarkeit, was die Attraktivität für Mieter und Investoren gleichermaßen erhöht.

Das vielfältige Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten rundet das Standortprofil ab. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte, die bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Fachärzten, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung hervorragend gewährleistet, was die Lebensqualität der Bewohner zusätzlich stärkt. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, gepflegte Parks sowie kulturelle Einrichtungen wie das Kulturzentrum Alte Schule und verschiedene Restaurants und Cafés zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die nahegelegenen S-Bahn-Stationen Adlershof und Spindlersfeld optimal, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Für Investoren bietet Berlin-Adlershof eine attraktive Kombination aus stabiler Wertentwicklung, nachhaltiger Mieternachfrage und einem zukunftsfähigen Standortprofil. Die Nähe zum Wissenschafts- und Technologiecluster garantiert eine langfristige wirtschaftliche Dynamik, während die solide Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten eine hohe Lebensqualität für Mieter gewährleisten. Somit stellt dieser Standort eine risikoarme und zugleich chancenreiche Investitionsmöglichkeit im Berliner Immobilienmarkt dar, die durch stetige Nachfrage und moderate Mietsteigerungen überzeugt. Berlin-Adlershof ist damit ein idealer Standort für Anleger, die Wert auf nachhaltige Wertstabilität und eine gut vernetzte, wachsende Nachbarschaft legen.

Objektnummer: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Sonstige Angaben

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: 26068045 - 12489 Berlin / Adlershof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com