Berlin / Adlershof

Apartment f. Wohneinsteiger oder Erfahrene, barrierefrei, sep. EBK, vergl. Loggia, neuwertig

Objektnummer: 26068047



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34.15 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

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

Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Auf einen Blick

Objektnummer	26068047
Wohnfläche	ca. 34.15 m²
Etage	4
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2016

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	67.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und frisch sanierte Etagenwohnung im 4. Obergeschoss aus dem Jahr 2016 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer modernen Ausstattung, separater Küche mit Einbaugeräten und einem angenehmen Wohnambiente. Auf rund 34 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung den idealen Rückzugsort für Singles und Berufspendler, die Wert auf komfortables und zeitgemäßes Wohnen legen. Darüber hinaus eignet sie sich dank ihrer kompakten und barrierefreien Gestaltung auch hervorragend für seniorengerechtes Wohnen. Gleichzeitig stellt die Immobilie eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar, da sie durch ihre vielseitige Nutzbarkeit und ihr attraktives Vermietungspotenzial überzeugt.

Der großzügig gestaltete Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre. Durch den intelligenten Grundriss lässt sich der Raum flexibel gestalten und optimal an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen. Pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden unterstreichen den modernen Charakter und schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Das barrierefreie Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und bietet zusätzlich einen praktischen Anschluss für eine Waschmaschine. Die gelungene Kombination aus Komfort und Funktionalität macht den Alltag besonders angenehm.

Ein weiteres Highlight ist die verglaste Loggia, die den Wohnraum harmonisch erweitert. Ob als gemütlicher Rückzugsort, kleiner Wintergarten oder Platz für den ersten Kaffee am Morgen – hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine angenehme Wohnqualität.

Für ein dauerhaft angenehmes Raumklima sorgt die integrierte Lüftungsanlage, während die Beheizung über Fernwärme erfolgt. Des Weiteren wurde das Gebäude mit der höchsten Schallschutzklasse ausgestattet, sodass man bei geschlossenen Fenstern ruhig schlafen kann. Zusätzlich gibt es elektrisch betriebene Markisoletten, die sich komfortabel per Knopfdruck bedienen lassen und an sonnigen Tagen für einen effektiven Sonnen- und Blendschutz sowie ein angenehmes Raumklima sorgen.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird laufend instand gehalten. Die zuletzt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2026 unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch und tragen nachhaltig zum Werterhalt der Immobilie bei. Im Innenhof steht ein witterungsgeschützter Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort und eine sichere Unterbringung

bietet.

Die Wohnung verbindet auf ideale Weise Funktionalität, Komfort und eine attraktive Wohnatmosphäre. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Ausstattung und Details

- 1 Zimmer
- Fußböden Laminat oder Fliesen
- Bad mit ebenerdiger Dusche und Stellplatz Waschmaschine
- Lüftungsanlage
- verglaste Loggia
- Aufzug

Objektnummer: 26068047 - 12489 Berlin / Adlershof

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Berliner Ortsteil Adlershof im Bezirk Treptow-Köpenick – einem der dynamischsten Wachstumsstandorte der Hauptstadt. Die Lage vereint urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und naturnahes Wohnen auf ideale Weise.

Die Immobilie in Adlershof bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor der Tür. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der S-Bahnhof Berlin-Adlershof ist fußläufig erreichbar und ermöglicht mit den Linien S8, S9, S45, S46 und S85 eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt, zum Berlin Brandenburg Airport sowie in umliegende Stadtteile. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ergänzen das Nahverkehrsangebot.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Wissenschafts- und Technologiepark WISTA Adlershof, einem der führenden Innovationsstandorte Deutschlands mit zahlreichen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und der Humboldt-Universität zu Berlin. Dadurch ist die Lage nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegene Wuhlheide, die Dahme sowie verschiedene Grünanlagen, Sporteinrichtungen und Radwege vielfältige Möglichkeiten. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Kombination aus urbanem Komfort, wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26068047 - 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.

Objektnummer: 26068047 - 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