Berlin / Oberschöneweide

Charmantes kleines Einfamilienhaus in Gartenanlage

Objektnummer: 26068057



KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 479 m²

Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

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

Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Auf einen Blick

Objektnummer	26068057
Wohnfläche	ca. 73 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	178.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Die Immobilie





Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Ein erster Eindruck

Ein Haus aus den 1930er Jahren, das seine Geschichte mit jedem Schritt spüren lässt, empfängt einen auf einem gepflegten Grundstück von fast 500 Quadratmetern. Im Zusammenspiel von Holzständerbauweise und Massivbau mit Vollwärmeschutz führt der Weg vom Eingang direkt in den hellen Wohnbereich, in dem die Zeit stillzustehen scheint. Hier sorgt ein massiver Kamin für Wärme und markiert den Mittelpunkt des Hauses, eine Einladung, sich an kühlen Abenden dem leisen Knistern hinzugeben. Die Holzfenster aus den frühen Neunzigern lassen das Licht weich ins Innere fallen und geben den Blick auf den Garten frei.

Die Küche, eingebaut Anfang der 2000er Jahre, verbindet klassische Funktionalität mit einem offenen Blick ins Grüne. Vom Flur gelangt man in das Wannenbad, das 2004 umfassend modernisiert wurde und durch seine schlichte Eleganz überzeugt. Der Bereich mit dem Schlafzimmer wurde in den 1960er Jahren angebaut; er ist ruhig gelegen und bietet Raum für Erholung, abgeschirmt vom Rhythmus des Alltags.

Drei Terrassen laden dazu ein, den Tag draußen zu verbringen, sei es mit einem Buch im Schatten, einem Glas Wein am Abend oder einem Gespräch mit Freunden, während die letzten Sonnenstrahlen über das Grundstück wandern. Die Werkstatt und das separate Gerätehäuschen erweitern das Raumangebot, bieten Platz für Hobbys, Projekte oder einfach zum Verstauen der Dinge, die das Leben reicher machen. Zwei Stellplätze auf dem Grundstück sorgen für kurzen Weg und Flexibilität im Alltag.

Technisch präsentiert sich das Haus auf aktuellem Stand: Die Elektrik wurde 2004 erneuert, die Ölheizung befindet sich in einem separaten Heizraum und stammt aus dem Jahr 2016. Die Hauswasseranlage wurde 2023 installiert, ergänzt durch eine Regenwasserzisterne für den Garten. Das Abwasser wird über eine separate Grube mit Außenanschluss entsorgt, ein autonomes System, das Zuverlässigkeit verspricht.

Überall auf dem Grundstück spürt man, wie sehr das Haus mit seinem Garten und der Umgebung verwoben ist. Ein Haus, das mit Charme, Substanz und Geschichte überzeugt, bereit, ein neues Kapitel zu beginnen.

Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Ausstattung und Details

- Zwei-Zimmer-EFH in Gartenanlage (Bestandsschutz)
- teilweise Holzständerbauweise - teilweise Massivbau mit Vollwärmeschutz
- Holzfenster von 1991
- Pappschindeldach von 2000
- Hauselektrik 2004 erneuert (Stromgemeinschaft)
- Einbauküche von 2004
- Wannenbad 2004 erneuert
- massiver Kamin von 2007
- Ölheizung in separatem Heizraum 2016 erneuert
- eigene Hauswasseranlage von 2023
- Abwasser über 4 m³ Grube mit Außenanschluss
- Regenwasserzisterne
- drei Terrassen
- Werkstatt
- Gerätehäuschen
- zwei Stellplätze

Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

Alles zum Standort

Berlin-Oberschöneweide besticht als lebendiger innerstädtischer Stadtteil mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Lebensqualität. Die hervorragende Infrastruktur, geprägt von einem umfassenden Bildungsangebot und einer soliden medizinischen Versorgung, schafft ideale Voraussetzungen für ein sicheres und familienfreundliches Umfeld. Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an S-Bahn, Tram und Buslinien gewährleistet eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele und unterstreicht die Attraktivität dieses aufstrebenden Berliner Stadtteils.

Die unmittelbare Nähe zur Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin verleiht Oberschöneweide eine junge, dynamische Atmosphäre, die zugleich von einem starken Gemeinschaftsgefühl geprägt ist. Familien profitieren hier von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten wie „Die Slups“ und „ABC Kindergarten“ sowie Schulen wie die Gartenarbeitsschule Lichtenberg und die Seepark-Grundschule liegen zwischen 7 und 13 Minuten zu Fuß entfernt und sind bequem über nahegelegene Bus- und Tramstationen wie Minna-Todenhagen-Brücke (9 Minuten Fußweg) oder Köpenicker Chaussee/Blockdammweg (11 Minuten Fußweg) erreichbar. Diese Nähe ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördert eine sichere und geborgene Umgebung für Kinder.

Auch in puncto Gesundheit und Freizeit zeigt sich Oberschöneweide als idealer Wohnort für Familien. Die medizinische Versorgung mit Ärzten, Zahnärzten und Apotheken ist innerhalb von 15 bis 20 Gehminuten leicht zugänglich, wobei die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Fachärzte und Kliniken garantiert. Für erholsame Stunden im Freien bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe Raum für aktive Freizeitgestaltung und gemeinsames Erleben. Die vielfältige Gastronomieszene mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie Wilhelmstrand oder Milchbar lädt zu genussvollen Momenten ein und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben, sicherer Umgebung und einer lebendigen Gemeinschaft legen, präsentiert sich Berlin-Oberschöneweide als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer familienorientierten Nachbarschaft macht diesen Standort zu einer herausragenden Wahl für ein zukunftsorientiertes Zuhause.

Objektnummer: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

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: 26068057 - 12459 Berlin / Oberschöneweide

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