Berlin / Adlershof

Sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit großem Grundstück und Garage

Objektnummer: 26068059



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 418 m²

Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

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

Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Auf einen Blick

Objektnummer	26068059
Wohnfläche	ca. 82 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	358.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus aus dem Baujahr 1936 bietet die Gelegenheit, eine Bestandsimmobilie mit viel Entwicklungspotenzial nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Auf einem ca. 418 m² großen Grundstück gelegen, verbindet das Haus eine ruhige Wohnlage mit den Möglichkeiten eines großzügigen Außenbereichs.

Die Wohnfläche von ca. 82 m² verteilt sich auf fünf Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich zwei geräumige Zimmer sowie die Küche. Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere Zimmer und ein Duschbad. Die vorhandene Raumaufteilung bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung und Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, ein Haus mit Charakter und Geschichte nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Ein besonderes Merkmal sind die vorhandenen Dielenböden, die den ursprünglichen Charakter des Hauses bewahren und im Rahmen einer Sanierung aufgearbeitet werden können.

Besonders hervorzuheben ist das für ein Reihenendhaus großzügige Grundstück von ca. 418 m². Der Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen und schafft Raum für Erholung und Freizeit. Eine Garage auf dem Grundstück ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzliche praktische Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und verfügt über wertvolle Nutz- und Abstellflächen. Der Keller ist sowohl vom Hausinneren als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar. Der Zugang von außen erfolgt ebenerdig, sodass dieser Bereich bequem und barrierearm genutzt werden kann.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an die alltägliche Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen sowie Tramhaltestellen befinden sich in der Nähe. Zudem ist der S-Bahnhof Adlershof gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in weitere Teile Berlins. Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die angenehme Umgebung und die vorhandene Infrastruktur machen den Standort sowohl für Familien als auch für Paare interessant, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die nur ca. 250 Meter entfernte Köllnische Heide. Das beliebte Waldgebiet bietet zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege sowie einen hohen Erholungswert und unterstreicht den naturnahen Charakter der Lage.

Dieses Reihenendhaus richtet sich an Käufer, die den erforderlichen Sanierungsaufwand als Chance verstehen und Wert auf eine solide Grundsubstanz, einen klassischen Grundriss sowie ein großzügiges Grundstück legen. Mit seinen fünf Zimmern, den Dielenböden, dem Vollkeller, der Garage und der ruhigen, zugleich gut angebundenen Lage bietet das Haus eine attraktive Basis für die Verwirklichung individueller Wohnideen.

Objektnummer: 26068059 - 12489 Berlin / Adlershof

Alles zum Standort

Geografie:
Es ist ein Berliner Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick und liegt beiderseits des S-Bahnhofes Adlershof. Der Bezirk hat eine Größe von 6.11 km² und beheimatet ca. 20.210 Einwohner. Die historisch gewachsenen Wohnviertel und Siedlungen liegen auf der nordöstlichen Seite. Neue Wohnviertel entstehen seit den 2010er Jahren auf dem nordwestlich angrenzenden ehemaligen Flugplatz Johannisthal, sie sollen den WISTA-Standort zur Wissenschaftsstadt komplettieren. Umgebende Bezirke sind: Schöneweide, Spindlersfeld, Köpenick, Alt Glienicke, Grünau, Rudow und der Bezirk Neukölln.

Lage / Verkehr:
Westlich von Adlershof erreicht man den neuen Flughafen BER mit dem Berliner S-Bahnnetz in nur wenigen Minuten (nur drei S-Bahnstationen) bzw. in 15 Autominuten über das Adlergestell. Südlich und nördlich erhielt Adlershof leistungsfähigere Straßenzüge, so dass hier eine zeitgemäße Anbindung an den Berliner Ring erfolgte und der direkte Anschluss an die Autobahn 113 (Flughafen Schönefeld – Dresden) geschaffen wurde. In die Berliner City, zum Alexanderplatz, gelangt man aber auch bequem über die Bundesstraße 96a in ca. 30 Autominuten bzw. in ca. 40 Minuten mit Bus oder S-Bahn. Zur Altstadt Köpenick sind es nur ca. 4,9 km und nach Grünau sind es nur ca. 7 km. Eine Straßenbahn mit fünf neuen Haltestellen verbindet Adlershof mit Schöneweide.

Infrastruktur:
Adlershof, der klügste Kiez in Berlin? Mit Deutschlands modernstem Technologiepark „Science at Work“ ist Adlershof zum wichtigsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Medienstandort von Berlin geworden. Dieser Standort mit allein 4,2 km², hat einiges zu bieten: neben renommierten außeruniversitären Forschungseinrichtungen, befinden sich dort sechs Institute der Humboldt-Universität und ca. 1.200 Unternehmen sind hier ansässig.

Wirtschaft:
Weitgehend unbemerkt von der öffentlichen Wahrnehmung wird in Berlin-Adlershof, einem Ortsteil des Stadtbezirks Treptow-Köpenick, Deutschlands größter Technologiecluster entwickelt - das Silicon Valley von Berlin. Mit WISTA, dem Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof, hat sich seit 1991 auf einer 4,2 km² großen Fläche eine komplett, neue Wissenschaftsstadt entwickelt, mit derzeit 1.200 Unternehmen und ca. 30.000 Beschäftigten. Hier siedeln 11 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, 6 naturwissenschaftliche Institute der Humboldt - Universität mit rund 6.700 Studenten und 130 Professoren sowie 410 Technologie-Unternehmen. Einen Steinwurf entfernt kommt die neue Hochschule für Technik und

Wirtschaft FHTW. Über 10.000 Studenten sind die Zukunft Berlins. Ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen. Durch dieses Potenzial haben sich die Mieten und Kaufpreise überdurchschnittlich entwickelt.

Freizeit / Sport / Natur:
Zum Strandbad Grünau sind es nur ca. 7,4 km für einen Sprung ins kühle Nass.
Zur Altstadt Köpenick, mit seinen kulturellen Einrichtungen, sind es nur ca. 4,9 km.
Adlershof ist sehr engagiert mit der Errichtung neuer Radwege und Anlagen zur Freizeitnutzung. Adlershof besitzt einige kulturgeschichtliche Gedenkstätten und denkmalgeschützte Bauwerke. Neben dem sehenswerten WISTA Standort gibt es den aerodynamischen Park mit großem Windkanal, Trudelturm und einem schallgedämpften Motorenprüfstand. Für diesen Park wurde eine permanente Klanginstallation Namens „Air Borne“ geschaffen, die sich auf die Geschichte des Parks bezieht und dazu Geräusche aus dem deutschen Rundfunk Archiv als Ausgangsmaterialien nutzt.

Objektnummer: 26068059 - 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: 26068059 - 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