Berlin / Johannisthal

Dachgeschossliebe – Lichtdurchflutetes Wohnen mit Südwestbalkon

Objektnummer: 26068071



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74.98 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

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

Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26068071
Wohnfläche	ca. 74.98 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1930

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	130.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Grundrisse

Dachgeschoss links



VON POLL IMMOBILIEN

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: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, hellen Räumen und einer gelungenen Kombination aus Komfort und Gemütlichkeit. Das ursprünglich im Jahr 1930 errichtete Wohnhaus wurde 2005 um ein neu aufgesetztes Dachgeschoss erweitert. Auf ca. 75 m² Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die ein modernes und zugleich behagliches Wohngefühl vermitteln.

Bereits beim Betreten der Wohnung sorgen die warmen Parkettfußböden, die sich durch den Flur, das Schlafzimmer sowie den Wohn- und Essbereich ziehen, für eine einladende Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett mit den Maßen 180 × 200 cm sowie zusätzliche Möbel. Ein besonderes Detail ist die durch eine Dachgaube entstandene Nische, die sich hervorragend als Homeoffice-Platz oder persönlicher Schminkbereich gestalten lässt.

Das Tageslichtbad präsentiert sich mit modernen Fliesen und einer komfortablen Ausstattung. Neben einer separaten Dusche steht auch eine Badewanne zur Verfügung. Zwei Dachflächenfenster lassen viel natürliches Licht herein und sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Auch der Waschmaschinenanschluss ist hier untergebracht.

Das Highlight der Wohnung ist der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die großzügigen Fensterflächen und die Dachgaube im Essbereich schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Während die Dachgaube einen schönen Platz für den Esstisch bietet, lässt sich der angrenzende Wohnbereich gemütlich mit einer kleinen Sofalandschaft gestalten. Von hier aus fällt der Blick direkt auf den Balkon, der den Wohnraum nach draußen erweitert.

Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon ist mit einem Holzbelag versehen und lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Gerade in den Sommermonaten wird er zu einem schönen Rückzugsort im Freien. Für angenehme Temperaturen im Innenbereich sorgt die Klimaanlage im Wohn- und Essbereich.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Zubereiten. Durch das Fenster mit Blick in den Innenhof gelangt auch hier natürliches Tageslicht in den Raum.

Auch an praktische Details wurde gedacht: Maßgeschneiderte Einbauschränke in den Dachschrägen nutzen die vorhandenen Flächen geschickt aus und schaffen wertvollen

Stauraum, ohne den Wohnbereich einzuschränken. Eine separate Abstellkammer ergänzt das Raumangebot.

Eine Wohnung, die durch Helligkeit, einen durchdachten Grundriss und besondere Details überzeugt. Mit ihrem offenen Wohnbereich, den charmanten Dachgauben, dem sonnigen Südwestbalkon und der zeitgemäßen Ausstattung bietet sie ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann.

Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Ausstattung und Details

- ca. 75 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Einbauküche
- Parkettfußböden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Schlafzimmer mit Dachgaube
- separater Abstellraum
- mehrere Einbauschränke in den Dachschrägen
- Hausgeld 584,00 €
- MEA 92/10.000

Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im grünen und gewachsenen Berliner Ortsteil Johannisthal im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Wohnhäuser und zahlreiche Grünflächen aus. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und den Vorzügen der Hauptstadt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw ideal. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Buslinien M11 und 160 ermöglichen unter anderem eine Anbindung an den S-Bahnhof Schöneweide, von dem aus weitere Verbindungen in die Berliner Innenstadt und andere Stadtteile bestehen. Auch der S-Bahnhof Johannisthal ist gut erreichbar. Für Autofahrer bieten die nahe gelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Autobahn A113 eine günstige Anbindung an das Berliner Straßennetz und den Flughafen BER.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Versorgungseinrichtungen. Weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet das nahe gelegene Zentrum Schöneweide.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den weitläufigen Grün- und Erholungsflächen. Die Königsheide sowie der Landschaftspark Johannisthal/Adlershof laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die naturnahe Umgebung bietet einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag und trägt zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus einem ruhigen, grünen Wohnumfeld, einer guten Verkehrsanbindung und einer vielseitigen Infrastruktur. Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des Berliner Stadtlebens zu verzichten.

Objektnummer: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

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: 26068071 - 12487 Berlin / Johannisthal

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