

Berlin / Johannisthal

# Ein Zuhause zum Verlieben – Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Berlin-Johannisthal

????????? ??????????: 25068039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 359 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068039	????? ???????	525.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	2		
????????????		????? ???????????????	2024
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1998	????????????????	ca. 57 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	148.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.05.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	



???????? ????????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????





??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????





??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



???????? ??????????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ?????????





??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



???????? ?????????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ?????????





??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????





??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen







MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptzone für  
VON POLL Immobilien  
Treprow-Köpenick



BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2024



### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung


4,9

Shop Berlin - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treprow.koepenick@von-poll.com](mailto:treprow.koepenick@von-poll.com)

??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in einem Zuhause, das nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität verspricht. Inmitten der grünen Ruhe des begehrten Stadtteils Johannisthal erwartet Sie diese massiv gebaute und liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte auf einem ideell geteilten Grundstück, das mit einem Anteil von ca. 359m<sup>2</sup> samt hälftiger Zuwegung von rund 46m<sup>2</sup> viel Raum zur persönlichen Entfaltung bietet.

Bereits der erste Blick auf die gepflegte Fassade, deren Dämmung gemeinsam mit dem Dachgeschoss für angenehme Energieeffizienz sorgt, verrät: Dieses Haus wurde mit Herz und Verstand gestaltet. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie das 2022 modernisierte Wohnzimmer – ein lichtdurchfluteter Raum, dessen hochwertiger Stuck dem Interieur eine elegante Note verleiht. Eine angrenzende offen gestaltete Küche bildet den Mittelpunkt des Familienlebens, wo Kochen, Genießen und Zusammensein auf stilvolle Weise verschmelzen

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse, die sich harmonisch an das Wohnensemble anschmiegt und in den liebevoll angelegten Garten übergeht. Ob beim Frühstück im Sonnenschein, beim Lesen unter dem Blätterdach oder beim abendlichen Glas Wein – dieser Rückzugsort verspricht Ruhe und Entschleunigung.

Im Obergeschoss erwartet Sie seit 2024 eine moderne, offen gestaltete Küche. Insgesamt bietet das Haus drei geschmackvoll gestaltete Bäder. Besonders erwähnenswert: das im Jahr 2021 vollständig sanierte Badezimmer im Erdgeschoss, das mit moderner Ausstattung überzeugt.

Für behagliche Wärme sorgt eine Gasheizung aus dem Jahr 2014, deren Kessel 2021 erneuert wurde und somit zuverlässig und effizient für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Gasheizung ist platzsparend im Dachboden untergebracht. Das Haus ist vollständig unterkellert – ein echtes Plus an Raum und Funktionalität. Nach einem Wasserschaden wurde das gesamte Kellergeschoss im Jahr 2024 aufwendig saniert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand.

Der Garten – ein echtes Paradies für Naturfreunde – ist nicht nur mit liebevoll angelegten Hochbeeten ausgestattet, sondern verfügt auch über eine Zisterne zur umweltschonenden Bewässerung. An warmen Tagen lädt der eigene Pool zur Erfrischung ein und macht den Sommer im eigenen Zuhause perfekt.

Ob als idyllisches Familienrefugium oder als stilvoller Rückzugsort für Paare – dieses Haus bietet eine charmante Wohnatmosphäre auf ideale Weise. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie verzaubern – ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern ankommen können.

??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

???????????????? ???? ??????????

- massive Doppelhaushälfte auf ideell geteiltem Grundstück
- Grundstücksanteil ca. 359 m<sup>2</sup> und die hälftige Zuwegung von ca. 46 m<sup>2</sup>
- Fassade und Dachgeschoss gedämmt
- Wohnzimmer 2022 modernisiert und mit Stuck versehen
- überdachte Terrasse
- offene Einbauküche im Erdgeschoss
- Obergeschoss ebenfalls mit offener Küche von 2024 (optional)
- drei Bäder, Bad im EG 2021 neu
- Gasheizung von 2014
- Kessel Heizungsanlage 2021 neu
- voll unterkellert
- Kellergeschoss nach Wasserschaden 2024 komplett saniert
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Pool
- gepflegter Garten mit Hochbeeten

??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

??? ??? ??? ????????????

#### Geografie:

Johannisthal ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ortsteilen Baumschulenweg, Schöneweide, Adlershof und Rudow. Mit dem Technologiepark Adlershof liegt der klügste Kiez Berlins in direkter Nachbarschaft.

#### Lage / Verkehr:

Johannisthal befindet sich gerade einmal etwa 40 bis 45 Autominuten von Berlins Mitte(n) entfernt. Durch die Anbindung der S-Bahn-Bahnhöfe Schöneweide, Adlershof oder Johannisthal sind die Zentren der Hauptstadt ebenso bequem per Bahn erreichbar und zusätzlich bieten die Bahnhöfe Anschluss an den weiteren Nahverkehr mit Bus und Straßenbahn. Der U-Bahnhof der Linie U7 ist schnell erreicht und verbindet Johannisthal mit der City West bis hin nach Spandau. Eine hervorragende Verkehrsanbindung zum Flughafen BER ist über die nur 1,2 km entfernte Stadtautobahn A113 gegeben.

#### Infrastruktur:

Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder in der Nachbarschaft zur Verfügung. Zukunftsorientiert wird Ende des Jahres mit dem Bau der größten Schule im Südosten an der Hermann-Dorner-Allee begonnen, welche nach dem Compartments-Konzept erbaut und höchsten pädagogischen Anforderungen gerecht werden soll. Mit dem schnell zu erreichenden Center am S-Bahnhof Schöneweide ist auch ein Einkaufserlebnis gleich um die Ecke gesichert. Nahe dem S-Bahnhof Johannisthal werden bis 2026 auf einer Fläche von ca. 140.000 m<sup>2</sup> ein großer Campus mit Büros, einem Hotel, kleinen Geschäften und Cafés, Restaurants und einer Kita errichtet.

#### Wirtschaft:

Mit Adlershof ist nicht nur Berlins klügster Kiez in der direkten Nachbarschaft, sondern damit auch Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark als auch Berlins größter Medienstandort – eingebettet in ein städtebauliches Gesamtkonzept mit fließendem Übergang nach Johannisthal und seiner lockeren Bebauung. Auf einem Gebiet von 4,2 km<sup>2</sup> sind 1.200 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit 22.000 Beschäftigten tätig. Hinzu kommen ca. 6.400 Studentinnen und Studenten sowie rund 800 Auszubildende in der Nachbarschaft.

#### Freizeit / Sport / Natur:

Mit dem Landschaftspark Johannisthal/Adlershof auf dem ehemaligen Gelände des Flugplatzes Johannisthal, bietet dieser 65 Hektar große Park schöne Rundwege sowie ein ca. 26 Hektar großes Landschaftsschutzgebiet. Hier laden Spiel- und Liegewiesen, eine Skaterbahn und ein Beach-Volleyballfeld ein, in Ruhe zu entspannen oder sich sportlich zu betätigen. Die nur etwa 3 km entfernte "Königsheide" ist mit ihrem rund 110 Hektar großem Mischwald ein sehr beliebtes Ausflugsziel bei Groß und Klein und auch Vierbeiner können sich hier auf ausgedehnten Spaziergängen austoben.

??????? ???????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25068039 - 12487 Berlin / Johannisthal

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

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

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)