



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Eigentumswohnung in zentraler Wohnlage mit sehr guter Verkehrsanbindung!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_417A	<b>Datum:</b>	25.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Ort:</b>	12487 Berlin / Johannisthal	<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	250.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	490,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-07-25
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2006
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	115.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH	<b>Titel:</b>	Geschäftsführer
<b>Name:</b>	Brian Krüger	<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161
<b>Ort:</b>	13589 Berlin	<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00
<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99	<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com		

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	1 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	2 km	<b>Flughafen in :</b>	19 km

## Objektbeschreibung:

---

Zum Angebot steht eine bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Wohnensembles in Johannisthal. Die 1988 errichtete Wohnanlage wurde 1996 modernisiert. Dabei erhielt die Fassade einen Vollwärmeschutz, die Haus- und Wohnungseingänge sowie Treppenhäuser wurden renoviert und instand gesetzt. Das Dach wurde saniert; Fenster, Zentralheizung, Bäder, Frisch- und Abwasserstränge wurden ebenfalls in dieser Zeit erneuert. Die Anlage verfügt über einen grünen Innenhof, ein Abenteuerspielplatz und Sandkästen für die "Kleinen". Die Wohnung ist mit einem Keller und einem Balkon ausgestattet.

Die renovierte Wohnung befindet sich im Hochparterre, bestehend aus 4 Zimmern, nebst Küche, Wannenbad und kleiner Loggia.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 490Euro, hier enthalten sind bereits die meisten Kosten, wie u.a. Wasser, Heizung, Versicherung etc. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 144 Einheiten. Das Grundstücksareal ist ca. 6.930qm groß. Das Wohnensemble macht einen gepflegten Gesamteindruck und befindet sich zudem in einem guten Zustand.

## Lage:

---

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.

Johannisthal befindet sich gerade einmal etwa 35 bis 40 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 400 m entfernte Stadtautobahn A113 gegeben.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG

- Flur (ca. 7qm)
- Küche (ca. 5qm)

- Wannenbad (ca. 4qm)
- Zimmer 1 (ca. 19qm)
- Zimmer 2 (ca. 8qm)
- Zimmer 3 (ca. 14qm)
- Zimmer 4 (ca. 10qm)

Kellergeschoss

- Kellerraum (Sondernutzungsrecht)

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Eingangsbereich zum Wohnhaus



Flur



Flur



Blick zur Küche



Zimmer 1 mit Loggia



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer



Wannenbad



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Spielplatz



Blick zur Loggia



Wohnhaus

