

HOFFMANN 11

Wohnen am erfolgreichsten Hochtechnologiestandort Deutschlands

Hoffmann Str. 11 a,b,c in 12489 Berlin-Adlershof



36

attraktive
Eigentumswohnungen



GIES & SCHRAMM

Immobilienkoordination

Einfach. Kompetent. Beständig.

Für

Investoren und
Eigentümer



LAGE & STANDORT

DIE UMGEBUNG

Adlershof - bekannt als der klügste Kiez Berlins!

Das Wahrzeichen des Bezirks, der Technologiepark Adlershof – Science at Work, ist der wichtigste Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Berlins.

Angela Merkel promovierte hier am Zentralinstitut für Physikalische Chemie in Adlershof. Heute sind hier die renommierten außeruniversitären Forschungseinrichtungen, sechs Institute der Humboldt-Universität und rund 1.200 Unternehmen ansässig. Mit 22.000 Beschäftigten und ca. 6.400 Studentinnen und Studenten, sowie rund 800 Auszubildenden, ist dieser Standort einer der wichtigsten Berliner Arbeitsorte.

Berlin Adlershof vereint Moderne und Tradition zugleich, das östlich gelegene „Alt-Adlershof“ mit dem historischen Ortskern wurde vor über 250 Jahren als Gutshof besiedelt und ist heute gründerzeitlich geprägt: mit Marktplatz, Schulen, Kirchen, Kino, Geschäften und Restaurants, zwischen Altstadt Köpenick, Teltowkanal und Adlergestell. Es befinden sich in der Umgebung zahlreiche Spiel- und Sportplätze, sowie Tennis-Clubs und Fußballvereine. Kinder sind in diesem grünen Stadtteil, mit seiner großen Auswahl an Schulen und Kitas in unmittelbarer Nähe, sehr gut aufgehoben.

Einkaufsmöglichkeiten – vom Supermarkt, Möbelgeschäft bis hin zum Baumarkt ist alles für den täglichen Bedarf vorhanden.

Die Lage ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nur wenige Meter entfernt, befindet sich die nächste Straßenbahnhaltestelle. Der S-Bahnhof Adlershof ist fußläufig in ca. zwölf Minuten zu erreichen. Der Flughafen BER ist vom S-Bahnhof Adlershof in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.



 öffentlicher Nahverkehr	0,4 km	 Bahnhof	1,2 km
 Bundesstraße	2,3 km	 Autobahn	4,1 km
 Flughafen	13 km		





BESCHREIBUNG

DAS OBJEKT

Das Objekt in der Hoffmannstraße 11 a,b,c wurde etwa 1988 in massiver Bauweise als fünfstöckiges Wohnhaus, auf einem Grundstück von 1.923 qm erbaut. Sämtliche Gebäudeteile sind voll unterkellert. Im Jahr 2005 wurde das Dachgeschoss aufgestockt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2994 qm mit insgesamt 36 Wohneinheiten zwischen 40 qm und 157 qm.

Der Innenhof ist freundlich nach Südosten ausgerichtet. Dieser wurde 2013 neu gestaltet und um einen grünen Gemeinschaftsgarten mit einem Spielplatz, sowie Gärten der Erdgeschosswohnungen erweitert. Im Jahr 2005 wurde das Mehrfamilienhaus umfangreich saniert. Hierbei wurden neue Fenster aus Kunststoff eingebaut, ein innenliegender Fahrstuhl in den Aufgängen 11a und 11c installiert, sowie die Steigestränge Trinkwasser und Abwasser erneuert. Die Wohnhäuser werden über Gaszentralheizungen beheizt, die Viessmann-Anlagen wurden im Jahr 2015 erneuert. Die Balkone im fünften Obergeschoss wurden zudem im Jahr 2018 mit Bangkirai-Terrassen ausgestattet.

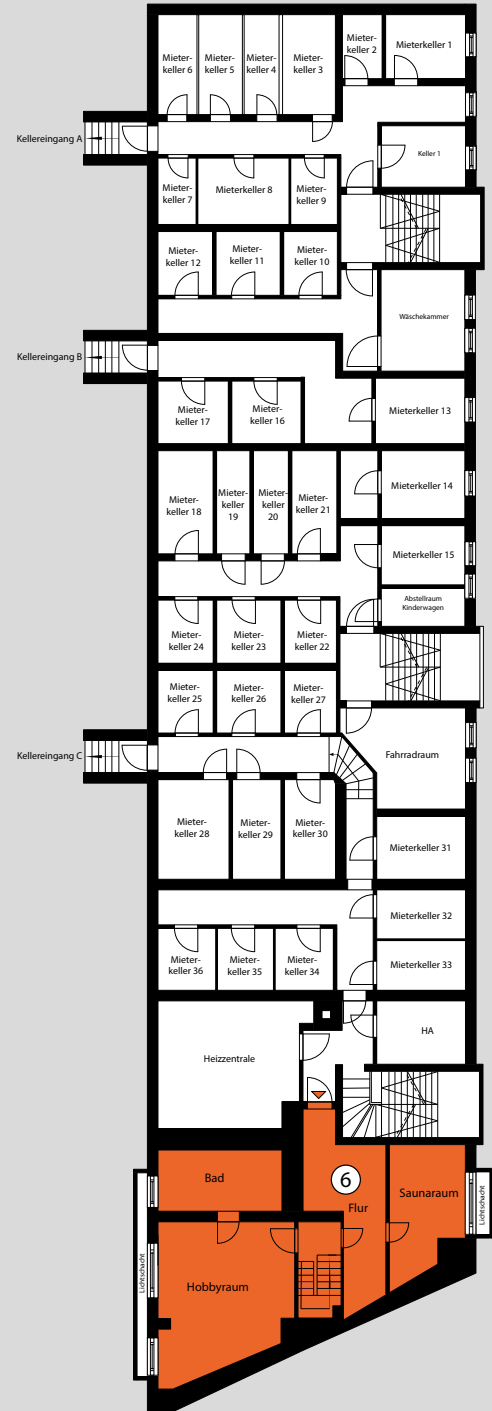
Die Wohnhäuser wurden in den letzten zehn Jahren regelmäßig instand gehalten und die Wohnungen, welche zwischenzeitlich neu vermietet wurden, alle modernisiert. Die meisten Wohnungen sind überwiegend mit Parkett-, Fliesen- und Laminatfußböden ausgestattet. Der Energieausweis bescheinigt dem Wohnhaus einen guten Energieverbrauchswert von **102 Kwh/(m²-a)**.

Weiterhin sind die folgenden Maßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität vorgesehen:

- Sanierung / Erneuerung der Steigleitungen für Frischwasser
- Sanierung / Erneuerung der Steigleitungen für Abwasser
- Sanierung / Erneuerung der Steigleitungen für Elektro



GRUNDRISSBEISPIELE // EG + UG



WOHN- / NUTZFLÄCHEN ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS

WE 1	11A EG rechts	ca.	82,02 m ²
WE 2	11A EG links	ca.	81,33 m ²
WE 3	11B EG rechts	ca.	81,21 m ²
WE 4	11B EG links	ca.	72,37 m ²
WE 5	11C Galerie EG rechts	ca.	42,19 m ²
WE 6	11C EG+UG links	ca.	136,86 m ²

GRUNDRISSEBEISPIELE // 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG



WOHN- / NUTZFLÄCHEN // 1. OBERGESCHOSS

WE 7	11A 1.OG rechts	ca.	82,05 m ²
WE 8	11A 1.OG links	ca.	81,71 m ²
WE 9	11B 1.OG rechts	ca.	81,34 m ²
WE 10	11B 1.OG links	ca.	81,47 m ²
WE 11	11C 1.OG rechts	ca.	52,11 m ²
WE 12	11C 1.OG links	ca.	109,50 m ²

WOHN- / NUTZFLÄCHEN // 2. OBERGESCHOSS

WE 13	11A 2.OG rechts	ca.	81,30 m ²
WE 14	11A 2.OG links	ca.	81,71 m ²
WE 15	11B 2.OG rechts	ca.	81,71 m ²
WE 16	11B 2.OG links	ca.	81,57 m ²
WE 17	11C 2.OG rechts	ca.	53,39 m ²
WE 18	11C 2.OG links	ca.	109,50 m ²

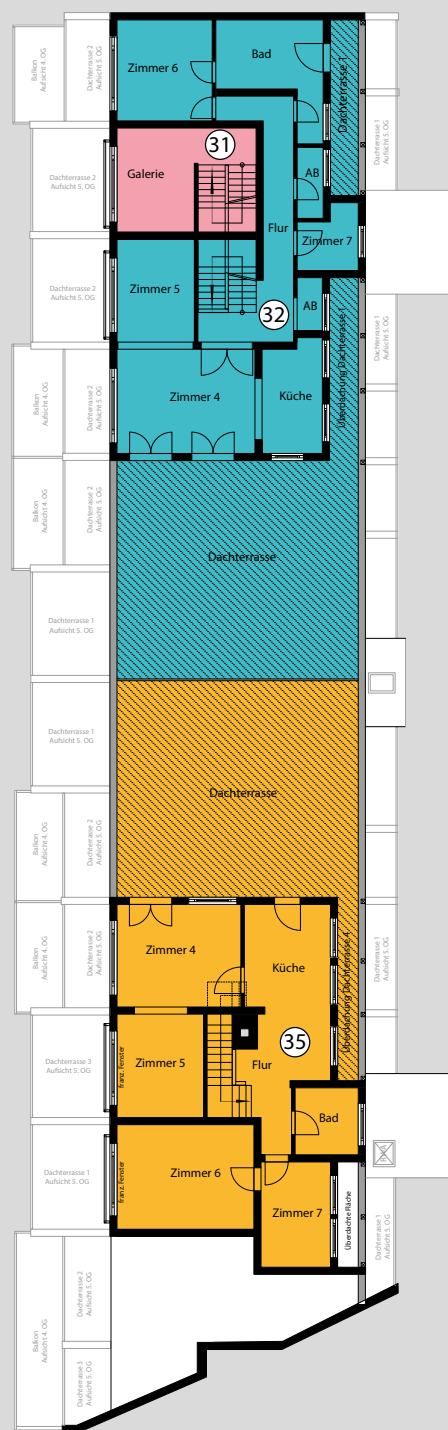
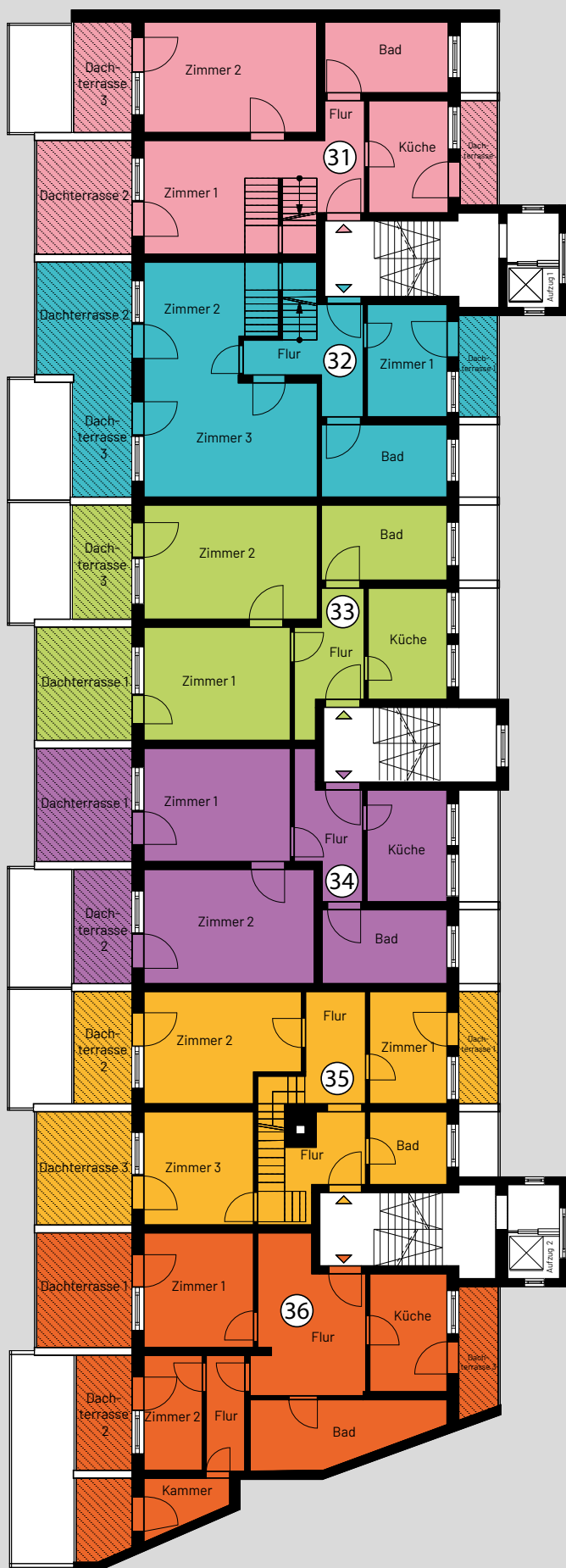
WOHN- / NUTZFLÄCHEN // 3. OBERGESCHOSS

WE 19	11A 3.OG rechts	ca.	81,71 m ²
WE 20	11A 3.OG links	ca.	81,71 m ²
WE 21	11B 3.OG rechts	ca.	81,71 m ²
WE 22	11B 3.OG links	ca.	81,72 m ²
WE 23	11C 3.OG rechts	ca.	53,39 m ²
WE 24	11C 3.OG links	ca.	109,50 m ²

WOHN- / NUTZFLÄCHEN // 4. OBERGESCHOSS

WE 25	11A 4.OG rechts	ca.	81,71 m ²
WE 26	11A 4.OG links	ca.	81,71 m ²
WE 27	11B 4.OG rechts	ca.	81,71 m ²
WE 28	11B 4.OG links	ca.	81,72 m ²
WE 29	11C 4.OG rechts	ca.	52,78 m ²
WE 30	11C 4.OG links	ca.	109,50 m ²

GRUNDRISSEBEISPIELE // 5.OG + DG



WOHN- / NUTZFLÄCHEN 5. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS

WE 31	11A 5.OG+DG rechts	ca. 71,50 m ²
WE 32	11A 5.OG+DG links	ca. 156,94 m ²
WE 33	11B 5.OG rechts	ca. 59,46 m ²
WE 34	11B 5.OG links	ca. 59,46 m ²
WE 35	11C 5.OG+DG rechts	ca. 137,51 m ²
WE 36	11C 5.OG links	ca. 57,19 m ²



GIES & SCHRAMM

Immobilienkoordination

Einfach. Kompetent. Beständig.

LAGEPLAN





GIES & SCHRAMM

Immobilienkoordination

Einfach. Kompetent. Beständig.



Video Gies & Schramm Investment Immobilie

INITIATOR / BAUTRÄGER / EIGENTÜMER

Ashura 25. Objektverwaltungs GmbH
10117 Berlin

WEG VERWALTUNG

SAC Service Asset Concept GmbH
10629 Berlin

VERTRIEBSKOORDINATION

Gies & Schramm Vertriebskoordination
10719 Berlin



Kurfürstendamm 36
10719 Berlin
Email: service@gies-schramm.de
T +49 30 49 800 820
F +49 30 49 800 821

www.gies-schramm.de



Angabenvorbehalt:

Bei dem vorliegenden Kurzexposé handelt es sich lediglich um eine Kurzinformation ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächliche Bauausführung und Gestaltung kann von diesem Kurzexposé abweichen. Gültigkeit haben ausschließlich die in notariellen Urkunden (Teilungserklärung, Kaufvertrag) gemachten Angaben. Die im Kurzexposé enthaltenen Angaben sind unverbindlich, Irrtümer bleiben vorbehalten.

Konzept + Druck: DESIGN71 - www.dsn71.com

Das Kurzexposé wurde Ihnen überreicht durch: