

Schönefeld – Schönefeld

# Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegter Wohnanlage vor den Toren Berlins

Objektnummer: 24096030



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24096030
Wohnfläche	ca. 50,04 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Die Immobilie



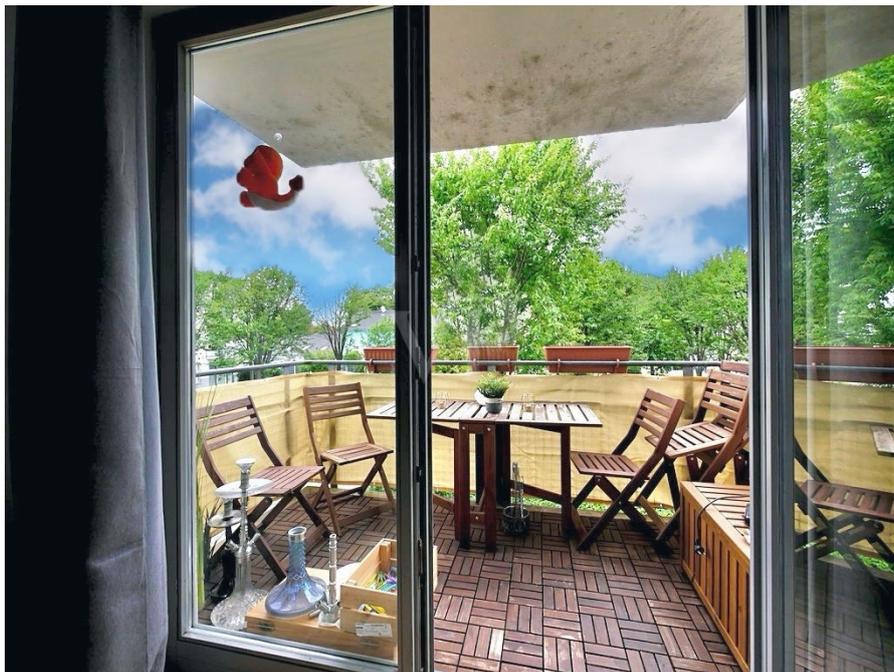
Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1994 misst ca. 50 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre praktische Raumaufteilung. Der helle Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für eine Sitzecke und einen Essbereich. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen macht. Ein Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Im Bad befindet sich eine Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Arbeitstag entspannen können. Ein Balkon, der über das Wohnzimmer zu erreichen ist, rundet das Angebot ab und lädt dazu ein, warme Sommerabende im Freien zu genießen. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Auto vor Wind und Wetter schützt. Außerdem steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller, in dem Sie Ihr Rad sicher abstellen können. Die Wohnung ist seit 2020 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 7.128 € pro Jahr. Das monatliche Hausgeld beläuft sich seit 01.10.2023 auf 342,98 €. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Wohnanlage ist gepflegt und verfügt über eine zeitgemäße Architektur. Diese Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine zentral gelegene Immobilie mit praktischer Raumaufteilung und gemütlichem Ambiente suchen. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktive Investitionsmöglichkeit, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Badewanne
- Wasch-/ Trockenraum gemeinschaftlich
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Fahrradkeller gemeinschaftlich
- Balkon
- monatliches Hausgeld seit 01.10.2023, 342,98 €
- Nettokaltmiete: 7.128 €/Jahr
- vermietet seit 2020
- Laminat- und Fliesenböden
- sehr gepflegte Wohnanlage

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Alles zum Standort

Das direkt an Berlin angrenzende Schönefeld gehört zu den beliebten Wohnlagen im südlichen Umland von Berlin. Schönefeld bestehend aus mehreren Ortsteilen liegt im Land Brandenburg. Wohngrundstücke sind hier im ruhigen begrünten Vorort sehr beliebt, da sie die Nähe zum Flughafen und zu Berlin besitzen. Das Umland von Schönefeld lädt zu Wald- und Wiesenspaziergängen ein sowie zu ausgedehnten Radtouren. Idyllische Seen bieten schöne Bade- und Angelerlebnisse. Supermärkte und Handelseinrichtungen, Ärzte sämtlicher Fachrichtungen, Kindergärten, Schulen, ein Freibad, Apotheken, Post, Banken, Sparkassen und Restaurants komplettieren das Angebot. Sportliche Angebote wie Tennis, reiten und Golf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Bundesautobahnen A10, A13 und die Bundesstraßen 96 und 96a verbinden Umland. Eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht durch den Internationalen Flughafen BER zum öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Die anliegende Bundesstraße L 75 verbindet Großziethen direkt mit Berlin - Buckow.

Objektnummer: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24096030 - 12529 Schönefeld – Schönefeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow  
E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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