

Schöneiche bei Berlin

# Idyllisch wohnen auf großem Grundstück in der "Waldstadt Schöneiche"

Objektnummer: 24068034



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.080 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24068034
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	143.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.07.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Ein erster Eindruck

Wir offerieren ein Wohnhaus in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Schöneiche bei Berlin, welches zur Nutzung für zwei Familien vorgesehen war. Auf einem großen Grundstück wurde auf dem hinteren Teil in den 1930er Jahren ein großzügiges Wohnhaus errichtet. Das Kellergeschoss wurde in den 1970er bis zur Vollunterkellerung erweitert. Durch eine aufwendige Sanierung in Jahren 1991 – 1999 wurde das Obergeschoss in seinem jetzigen Zustand ausgebaut, ein Vollwärmeschutz angebracht, die Heizung erneuert und das Dachgeschoss zu einer Ausbaureserve umgebaut. Über den Eingang auf der Rückseite des Hauses gelangt man zum Treppenaufgang, über den alle Ebenen des Hauses erreicht werden. Die untere Wohnung verfügt nach Abriss der Veranda über zwei große Zimmer, ein kleineres Zimmer und eine Küche (ohne Küchenmöbel), wobei ein Zimmer für den Badausbau vorgesehen war. Die noch vorhandene Veranda muss aufgrund der im Januar 2019 nachträglich eingeholten Baugenehmigung abgerissen werden, da sie eine Grenzbebauung ist. Nach Abriss der Veranda wird die Wohnfläche dieser Ebene ca. 73 m<sup>2</sup> betragen. Die zweite Wohnung im Obergeschoss, ebenfalls mit ca. 73 m<sup>2</sup>, ist eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Küche (ohne Küchenmöbel) und einem tagesbelichteten Wannenbad mit Dusche. Das gesamte Dachgeschoss könnte als großzügiger Stauraum genutzt werden. Weitere wertvolle Nutzfläche steht im Vollkeller zur Verfügung. Hier ist die Gaszentralheizung, z.Z. stillgelegt, untergebracht, welche das gesamte Gebäude mit Wärme versorgt hat. Der innenliegende Schornstein besitzt zwei Züge, sodass möglicherweise ein Kaminofen in einer der Etagen angeschlossen werden könnte. Eine Tiefgarage bietet eine geschützte Unterbringung des Fahrzeuges und komplettiert das Kellergeschoss hervorragend. Die Fußböden sind in den Nassbereichen gefliest, ansonsten teilweise mit Laminat und teilweise mit Kunststoffbelag ausgestattet. Das Grundstück war pflegeleicht mit Rasenflächen angelegt, benötigt aber aufgrund des längeren Leerstandes eine gärtnerische Aufarbeitung. Auf der Zuwegung zur Tiefgarage können gleichzeitig zwei Fahrzeuge abgestellt werden. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich an der Grundstücksgrenze das früher als Stall genutzte Nebengelass. Durch die nachträgliche Baugenehmigung aus dem Jahre 2019 ist die Bebaubarkeit geklärt worden. So gibt es eine Überbauung der Grundstücksgrenze, die den Abriss der Veranda und einen Rückbau des Nebengelasses auf max. 8,55 m x 2,95 m notwendig macht.

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Ausstattung und Details

- Duschbad mit Wanne im OG
- Dachgeschoss als Ausbaureserve
- Gaszentralheizung, Kessel muss erneuert werden
- Vollkeller mit Tiefgarage
- zwei Stellplätze
- großes Grundstück
- Nebengelass (teilweise Rückbau)
- zwei Wohneinheiten möglich

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Alles zum Standort

**Geschichte:** Der Ortsname stammt von seiner erstmals im Jahre 1376 urkundlich erwähnten Bezeichnung „Schoneyke“ – Eichenschonung ab. Rund um die alten Guts- und Angerdörfer Schöneiche und Kleinschönebeck entstanden um 1900 Siedlungen von Berliner Angestellten und Beamten. Insbesondere der Ortsbereich Schöneiche ist geprägt durch die Villen aus dieser Zeit und trägt den Charakter einer ruhigen und erholsamen Waldgartenkulturgemeinde. Aufgrund seiner Wald- und Wassernähe sowie dem beschaulichen Stadtteil Friedrichshagen, ist Schöneiche besonders beliebt.

**Geografie:** Schöneiche bei Berlin ist eine amtsfreie Gemeinde im Nordwesten des Landkreises Oder-Spree. Es grenzt an die Ortsteile Friedrichshagen und Rahnsdorf sowie die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf, Woltersdorf und Rüdersdorf. Die unmittelbare Nachbarschaft ist ausschließlich bewaldet, während die Siedlung Schöneiche direkt an den Stadtrand Berlins grenzt. **Lage / Verkehr:** Schöneiche liegt an den Landesstraßen L 302 zwischen der Berliner Stadtgrenze und Rüdersdorf und L 338 nach Neuenhagen. Schöneiche ist nicht weit von der Bundesstraße B1/ B5 und den Autobahnanschlussstellen A10 (östlicher Berliner Ring) entfernt. Die Schöneicher Tram der Linie 88 gibt es bereits seit 1910 und fährt innerhalb von ca. 30 Minuten von Alt-Rüdersdorf über Schöneiche bis zum S-Bahnhof Friedrichshagen. Außerdem ist Schöneiche über die Buslinie 161 mit dem S-Bahnhof Berlin-Rahnsdorf und dem Regional- und S-Bahnhof Erkner verbunden. Nördlich tangiert die B1/ B5 das Gebiet der Gemeinde. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rüdersdorf und Berlin-Hellersdorf an der A10 (östlicher Berliner Ring). **Infrastruktur:** In Schöneiche bei Berlin gibt es eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut, sodass man schnell und bequem in die nahegelegene Hauptstadt Berlin gelangt. **Freizeit / Natur:** Die Landschaft rund um Schöneiche bei Berlin ist geprägt von zahlreichen Seen und Wäldern, die sich ideal für Wanderungen, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten eignen. Die Nähe zur Natur und zur Großstadt Berlin machen Schöneiche bei Berlin zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles.

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 143.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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.

Objektnummer: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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