

Schöneiche bei Berlin

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

CODE DU BIEN: 24068034



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.080 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24068034	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 146 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 76 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Jardin / utilisation partagée
Année de construction	1938		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	143.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Tout sur l'emplacement

**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.

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)