

Berlin / Müggelheim

# Repräsentatives Zweifamilienhaus in idyllischer Siedlungslage

????????? ??????????: 24068021



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

???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 192 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 750 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068021	????? ???????	850.000 EUR
????????????	ca. 192 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	????????????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5	??????????	?????????
?????????????? ???	3	????????????????	
????????????		????????????????????????	ca. 119 m <sup>2</sup>
????????????	2	??????	
????? ?????????????	1999	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	149.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		



???????? ??????????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ?????????





??????? ???????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ????????





??????? ????????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ????????





???????? ??????????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ?????????





??????? ???????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ????????



## 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











### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✔ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✔ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✔ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung



4,8

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

??????? ???????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

??? ?????? ???????????

Dieses repräsentative Zweifamilienhaus mit Turm, großem Garten und Dachterrasse, erbaut im Jahr 1999, bietet einzigartigen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen umfasst zwei separate Wohneinheiten, die durch ihre hochwertige Ausstattung und gut durchdachte Raumaufteilung überzeugen. Das Erdgeschoss ist komplett gefliest und beeindruckt beim Betreten durch einen einladenden Eingangsbereich mit einer geschwungenen Steintreppe. Die großzügige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Der offen gestaltete Wohnbereich mit Kamin und der Essbereich im Turmerker schaffen eine behagliche und besondere Atmosphäre. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein nahtloser Übergang zur hochwertigen Küche im Landhausstil vermittelt ein großzügiges und offenes Raumgefühl. Ein anschließender Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie eine hübsche, wintergartenartige Garage, die zuvor als Gärtnerei genutzt wurde, erweitern das Raumangebot. Das Schlafzimmer besticht durch einen begehbaren Kleiderschrank, und das spa-ähnliche Bad mit großer Dusche und freistehender Badewanne lädt zum Entspannen ein. Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohnung, die ebenfalls durch ihre hochwertigen Materialien und das durchdachte Design besticht. Zwei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, bieten ausreichend Platz. Das mediterran gestaltete Dusch- und Wannenbad sorgt für ein Urlaubsgefühl zu Hause. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin und freiliegenden Dachbalken geht nahtlos in die Küche über, die ebenfalls mit einer Abstellkammer ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf die große Dachterrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Der Spitzboden des Hauses ist gedämmt und bietet Ausbaupotenzial für weitere Wohn- oder Nutzräume. Der Keller, der sowohl von innen als auch von außen zugänglich ist, verfügt über eine Deckenhöhe von 2,2 Metern und ist nicht beheizt. Der weitläufige Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über eine steinbelegte Terrasse, die zum Entspannen und Feiern einlädt. Ein schöner weißer Holzzaun mit Gartentor und zwei Zufahrtstoren umrahmt das Grundstück und unterstreicht den charmanten Charakter des Anwesens. Im Jahr 2018 wurde die Gastherme erneuert, und das gesamte Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Schlafzimmer sind mit Sisal-Teppichboden ausgelegt, während in den übrigen Räumen hochwertige Fliesen dominieren. Rollläden im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Der liebevoll gestaltete Vorgarten rundet das Bild dieses außergewöhnlichen Zweifamilienhauses ab und macht es zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf stilvolles Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage legen.



??????? ???????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

???????????????? ???? ??????????

- Baujahr: 1999
- Art: Zweifamilienhaus
- Garten: Steinbelegte Terrasse, weißer Holzzaun mit Gartentor und zwei Zufahrtstoren
- Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: Sisal-Teppichboden in den Schlafzimmern, hochwertige Fliesen in den übrigen Räumen
- Heizung: Gasbrennwerttherme (2018)
- Keller: Zugänglich von innen und außen, Deckenhöhe 2,2 Meter, nicht beheizt

#### ERDGESCHOSS

- Offener Wohnbereich mit Kamin
- Essbereich im Turmerker
- Bodentiefe Fenster
- hochwertige Küche im Landhausstil
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- Wintergartenartige Garage
- Spa-ähnliches Bad

#### OBERGESCHOSS

- Mediterran gestaltetes Dusch- und Wannenbad
- Kamin
- große Dachterrasse
- Spitzboden: Gedämmt, ausbaufähig

??????? ???????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

??? ??? ??? ????????????

Geografie: Müggelheim grenzt an die Müggelberge und ist von mehreren Gewässern umgeben. Die Landesgrenze zu Brandenburg verläuft in nur 3 km Entfernung. Die brandenburgische Stadt Erkner mit ihren rund 12.000 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner Bezirk Köpenick und der neu entstehenden Gigafactory in Grünheide. Müggelheim ist ein von Wäldern und angrenzenden Gewässern geprägtes Naherholungsgebiet, welches mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, ergänzt um Reihenhäuser sowie einigen mehrgeschossigen Wohnbebauungen aus jüngerer Vergangenheit. Im Zentrum von Müggelheim liegt der historische Dorfkern, welcher mit dem historischen Dorfkern unter städtebaulichem Denkmalschutz steht. Lage / Verkehr: In Müggelheim geht es beschaulich zu. Der Ortsteil ist umgeben von Wasser und Wald im Köpenicker Forst. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist z. B. Wilhelmshagen bzw. Rahnsdorf, welcher durch die Bahnlinie S3 Erkner mit Spandau verbindet und somit einen Anschluss in die City gewährleistet. Müggelheim selbst verfügt über keinen eigenen S-Bahnhof, jedoch gewährleisten zwei Buslinien die Anbindung an den ÖPNV. Die Fähre F24 von Rahnsdorf nach Müggelheim ist dabei eine Besonderheit, denn die Überfahrt erfolgt per Ruderboot. Müggelheim liegt rund 50 Autominuten von Berlins Mitte entfernt und der Flughafen Berlin-Brandenburg International knapp 35 Fahrminuten. Um Müggelheim herum gibt es gut ausgebaute Radwanderwege, wie z. B. der Spree-Radwanderweg. So wird der Ortsteil zum idealen Wohnort für Menschen, die in Berlin arbeiten, aber in der Natur leben wollen. Infrastruktur: Verschiedene Freizeitangebote werden ergänzt von allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern in Müggelheim vier Kindertagesstätten und eine Grundschule zur Verfügung. Oberschulen, Gymnasien oder Privatschulen befinden sich in der Nachbarschaft, so z. B. in Neu-Zittau, Erkner oder Schmöckwitz. Für die Nahversorgung stehen mehrere Discounter zur Verfügung, wie z. B. Norma, Netto oder Aldi und für größere Einkäufe ist der Müggelpark Gosen, mit Rewe, einem Baumarkt sowie einer kleinen Shoppingmal nur gut 4 km entfernt. Freizeit / Sport / Natur: Müggelheim liegt am südöstlichen Stadtrand Berlins. Mehrere Wanderwege durchziehen die zauberhafte Umgebung und laden Wanderer und Radfahrer ein, sich hier zu erholen. Es lohnt sich auch die Müggelberge zu erklimmen, der Große Müggelberg ist dabei mit ca. 114,7 m die höchste natürliche Erhebung Berlins und stellt nicht nur für Radfahrer eine Herausforderung dar. Downhill-Fans kommen auf der ehemaligen Rodelbahn zwischen dem großen und kleinen Müggelberg bis zum Fuße des Teufelssees auf ihre Kosten.



??????? ???????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 149.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

???????? ??????????: 24068021 - 12559 Berlin / Müggelheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ?????????? - 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)