

Berlin / Friedrichshagen

# Achtung Kapitalanleger: Exklusives Wohnparadies am Müggelsee, 2-Zimmerwohnung mit über 4 % Rendite!

???????? ??????????: 23068064



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

???? ??????: 333.000 EUR • ??????????: ca. 55 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23068064
?????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
?????? ????????	?????? Mansard
????????	3
????????	2
????????????? ???	1
?????????????	
?????????????	1
????? ??????????????	2012

????? ????????	333.000 EUR
???????????????	????????
???????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2021
???????????	????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
????????	??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	37.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.08.2025	???????????????	
???????????????????		???????????????	A
????????? ????		???????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????







**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
VON POLL Immobilien  
Treprow-Köpenick



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024





**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Diese exquisit gestaltete 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer traumhaften Wohnanlage direkt am Ufer des malerischen Müggelsees. Mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einer idyllischen Lage präsentiert sich diese Immobilie als ein wahres Juwel. Einladend gestaltet sich bereits das Treppenhaus, welches mit Natursteinböden und besonderen Lichtquellen reizvolle Akzente setzt. Mit einem praktischen Aufzug gelangt man bequem in die 3. Etage hin zum Eingang dieser exklusiven Wohneinheit. Beim Betreten der ca. 55 m<sup>2</sup> großen Wohnung fällt der erstklassige Parkettboden ins Auge, der ein warmes und einladendes Ambiente schafft. Die moderne Einbauküche ist mit Miele-Geräten und einem Induktionskochfeld ausgestattet, um kulinarischen Ansprüchen gerecht zu werden. Ausreichend Platz ist hier auch für einen Essbereich gegeben oder man genießt das Essen einfach an der frischen Luft auf dem vorgelagerten Balkon. Das nachfolgende Wohnzimmer verwöhnt mit Großzügigkeit und einem weiteren Balkon, welcher einen atemberaubenden Blick auf den Müggelsee ermöglicht. Beide Balkone sind mit beheizbaren Balkonfliesen ausgestattet, sodass es auch bei kühlem Wetter angenehm warm ist. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Bodeneinstieg als auch eine Regendusche, um ein entspannendes Wellnesserlebnis zu bieten. Ein gemütliches Schlafzimmer rundet diese Ebene gelungen ab. Weitere Annehmlichkeiten sind außerdem für heiße Sommertage, eine Deckenkühlung, welche für angenehme Frische sorgt, während die Fußbodenheizung mit wohliger Wärme in den kälteren Monaten verwöhnt. Für persönliche Dinge und zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerraum zur Verfügung. Im Gemeinschaftswaschraum im Erdgeschoss befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Damit wird die Organisation des Haushalts so bequem wie möglich gestaltet. Diese Wohnung ist seit dem 01. August 2021 zuverlässig vermietet. Die Miete beträgt 1.206,92 Euro kalt pro Monat und verspricht eine Rendite von über 4 Prozent. Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht möglich, da diese vertraglich ausgeschlossen ist. Die Lage direkt am Müggelsee ermöglicht es, die Natur in vollen Zügen zu genießen, sei es beim Wassersport, Spaziergängen entlang des Sees oder beim Entspannen im eigenen Garten der Wohnanlage. Die ausgezeichnete Anbindung an die Berliner Innenstadt und die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants machen diese Wohnanlage zu einem perfekten Ort, um das Leben zu genießen. Direkt am Ufer des Müggelsees im begehrten Villenvorort Friedrichshagen erstreckt sich dieses einzigartige, weitläufige Areal auf einer Gesamtgröße von ca. 11.000 m<sup>2</sup> in exklusiver Wasserlage. Bestehend aus mehreren Bauwerken, wurde dieses Appartementhaus ca. 2012 fertiggestellt und umfasst heute 21 Wohnungen der Extraklasse. Nach Süden gelegen, präsentiert sich das Herzstück der Liegenschaft, die

ca. 115 m breite Uferfront für exklusive Impressionen. Ein hauseigener Badestrand lädt hier zum Baden und Schwimmen ein. Wenn Sie auf der Suche nach einem tollen Investment in einer der begehrtesten Lagen Berlins sind, dann ist dies Ihre Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses einzigartige Angebot zu entdecken und sich von den Vorzügen dieses Wohnjuwels am Müggelsee zu überzeugen.

???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

- angenehme Fußbodenheizung
- Deckenkühlung an heißen Tagen
- indirekte Deckenbeleuchtung
- hochwertiger Parkettboden
- exklusive Einbauküche mit Induktionskochfeld und Elektrogeräten der Firma Miele
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- integrierte Fliegengitter an allen Fenstern
- 2 gemütliche Balkone mit Sonnenmarkisen

???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Friedrichshagen, ein Sehnsuchtsort für gestresste Großstädter, ist ein alter Villenvorort am Nord-West-Ufer des Müggelsees. Vom berühmten Preußenkönig Friedrich II. im Jahr 1753 gegründet, liegt dieser Stadtteil an der östlichen Stadtgrenze von Berlin und gilt als attraktivste Wohngegend Köpenicks. Ein Magnet für anspruchsvolle Menschen, welche die Nähe von Wald und Wasser suchen und doch die Verbindung zur Großstadt benötigen. Die Infrastruktur ist bestens entwickelt, neben einem Gymnasium, Schulen, Kitas, Ärzten, Banken als auch ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten einschließlich Bio-Märkten, kommt auch die Kultur hier nicht zu kurz. Ganz besonderes Highlight und in aller Munde ist die beliebte Einkaufsmeile, die Bölschestraße, welche mit diversen Ladengeschäften, Restaurants und Cafés zum Flanieren einlädt. Ein wöchentlicher Markt auf dem zentralen Markplatz bietet zudem frische Produkte aus der Region. Dank der direkten Lage am Großen Müggelsee genießen Wassersportler ein vielfältiges Angebot, wie z. B. Surfen, Segeln, Kiten und Motorsport. Verkehrstechnisch gut angebunden ist Friedrichshagen mit seinem S-Bahnhof und die B1/B5 als auch der Berliner Autobahnring sind schnell zu erreichen. Geografie: Friedrichshagen, ein Sehnsuchtsort für gestresste Großstädter, ist ein alter Villenvorort am Nord-West-Ufer des Müggelsees. Vom berühmten Preußenkönig Friedrich II. im Jahr 1753 gegründet, liegt dieser Stadtteil an der östlichen Stadtgrenze von Berlin und gilt als attraktivste Wohngegend Köpenicks. Der Ort ist ein in Magnet für anspruchsvolle Menschen und Künstler(innen), welche Ruhe, die Nähe von Wald und Wasser suchen, aber dennoch die Verbindung zur Großstadt nicht missen möchten. Friedrichshagen zählt 2021 rund 19.064 Einwohner. Lage / Verkehr: Verkehrstechnisch gut angebunden ist Friedrichshagen mit seinem S-Bahnhof der Berliner Linie S 3 (Spandau – Erkner) und der B1/B5 als auch der Berliner Autobahnring (A100) sind schnell zu erreichen. Innerhalb 40 Minuten hat man auf diesen Wegen den Alexanderplatz erreicht. Auch die Nähe zum Berliner Flughafen BER ist bezeichnend. Die Hauptstraße des Ortes ist die beliebte Bölschestraße – sie lädt zum Flanieren, Shoppen und Speisen in verschiedenen Restaurants und Lokalitäten ein. Die umliegenden Orte in Richtung Rüdersdorf erreicht man mit der Schöneicher Straßenbahn (Linie 88). Mit der Linie 60 fährt man nach Johannisthal und die Linie 61 bildet eine Verbindung zwischen Friedrichshagen und Adlershof. Infrastruktur: Die Infrastruktur ist bestens entwickelt, neben einem Gymnasium, Schulen, Kitas, Ärzten, Banken als auch ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten einschließlich Bio-Märkten, kommt auch die Kultur hier nicht zu kurz. Ganz besonderes Highlight und in aller Munde ist die beliebte Einkaufsmeile, die Bölschestraße, welche mit diversen Ladengeschäften, Restaurants und Cafés zum Flanieren einlädt. Ein wöchentlicher Markt auf dem zentralen Markplatz bietet zudem frische Produkte aus der Region. Wirtschaft: Beiderseits des Müggelseedamms befindet

sich das Wasserwerk Friedrichshagen. Neben Ausflugsgastronomie gibt es zahlreiche Unternehmungen, die den Hunger nach Wassersport jeglicher Art erfüllen. Vielerlei Sportvereine haben hier ihre Wurzeln und zählen massig Mitglieder. Freizeit / Natur: Dank der direkten Lage am Großen Müggelsee genießen Wassersportler viele Angebote etwa zum Surfen, Segeln, Kiten und Motorsport. Vielerlei Kunstgalerien und kleinere oder größere Maler geben Vernissagen und trainieren Lernwillig und Büchereien veranstalten an den Abenden Sprachkurse. Friedrichshagen ist neben den vielen Sportlern eben immer auch ein Künstlerort geblieben.

??????? ?????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 37.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

???????? ??????????: 23068064 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

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

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)