

Berlin / Müggelheim

# Naturnahes Wohnen: Charmantes Zweifamilienhaus mit traumhaftem Gartenidyll

????????? ??????????: 24068014



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

???? ??????: 600.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.215 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

???????? ??????????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068014	????? ???????	600.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	????????????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ??		
??????????	5	??????????	?????????
?????????????? ???	3	??????????????	
????????????		????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
????????????	2	??????	
????? ?????????????	1935	????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ???????????	76.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	06.05.2034	???????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????		



??????? ????????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ????????





??????? ???????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ????????





???????? ??????????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ?????????



??????? ???????: 24068014 - 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)



??????? ???????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

Willkommen in diesem einzigartigen Zweifamilienhaus, welches auf einem ca. 1.215 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Jahr ca. 1935 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1965 mit einem Anbau für zwei weitere Wohnräume erweitert wurde. Das Haus bietet mit zwei Wohneinheiten nicht nur üppigen Wohnraum, sondern auch die Möglichkeit, ein harmonisches Zuhause für zwei Familien zu schaffen. Es befindet sich in einer angenehmen Wohngegend, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Gemeinschaft legen. Die Umgebung ist von gepflegten Grünflächen umgeben und bietet eine entspannte Atmosphäre. Die Wohnfläche der ersten Wohneinheit beträgt ca. 100 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei freundliche Zimmer, eine geräumige Küche und ein praktisches WC. Das dazugehörige Bad ist im Souterrain eingerichtet worden und wurde mit einer Badewanne ausgestattet. Die zweite Wohneinheit hat eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>, welche sich auf 2 helle Zimmer, eine gemütliche Küche und ein Wannenbad erstreckt. Von hier aus ist ein Zugang auf den Dachboden (Kaltdach) möglich, welcher ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche bereithält. Ab 1994 erfolgten mehrere Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. die Erneuerung der Fenster und Rollläden, 1998 die Neueindeckung des Daches und Dachentwässerung, Neuanstrich der Fassade, Erneuerung der Zaunanlage, 1999 Dämmung des Daches, 2000 Anschluss an Abwassersystem, 2001 Austausch des Frischwasseranschlusses durch Kunststoffleitung, 2011 Erneuerung kompletter Gehweganlage, 2012 Einbau einer Wärmepumpe, Erneuerung des Stromverteilers und 2014 die Isolierung der Terrassenwand von außen. Das Haus verfügt über einen Teilkeller, welcher von innen und außen zugänglich ist. Damit das Haus wieder in neuem Glanz erstrahlen kann, sollten Modernisierungsarbeiten eingeplant werden. Der schön angelegte und weitläufige Garten ist ein wahrer Schatz. Er ist sehr gepflegt und lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob entspannte Nachmittage im Schatten, gesellige Grillabende mit Familie und Freunden oder die Verwirklichung Ihrer eigenen Gartenprojekte – hier sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt. Eine gemütliche Terrasse ist mit einer elektrischen Markise bestückt, um sich vor zu viel Sonne schützen zu können. Ein kleiner praktischer Schuppen bietet Platz für die Unterbringung von Gartengeräten und eine massive ca. 15 m<sup>2</sup> große Garage steht im vorderen Grundstücksteil zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Die Bushaltestelle für die Linie 169 ist etwa 3 Gehminuten entfernt, was die Lage sowohl für Jung und Alt interessant macht. Der Bus erreicht in ca. 15 Min. den S-Bahnhof S3 Köpenick und gewährt dadurch eine ideale Anbindung in die City. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

??????? ???????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

- Rollläden
- Wärmepumpe
- Garage
- Sat Schüssel

bisher erfolgte Sanierungsmaßnahmen:

- 1994-1997 Erneuerung der Fenster mit Rollläden
- 1998 Neueindeckung des Daches und Dachentwässerung
- 1998 Fassadenanstrich
- 1998 Erneuerung der Zaunanlage
- 1999 Dämmung des Daches
- 2001 Austausch des Trinkwasseranschluss durch Kunststoffleitung
- 2005 neue Zimmertüren
- 2011 Erneuerung der Gehweganlage
- 2012 Erneuerung des Stromverteilers
- 2014 Einbau einer Wärmepumpe
- 2014 Isolierung der Wand und Terrasse von außen



??????? ???????: 24068014 - 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 Real, 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.

??????? ???????: 24068014 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 76.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24068014 - 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)