

Berlin / Friedrichshagen

# Luxus pur direkt am Müggelsee - Elegante 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse & Wasserzugang

????????? ??????????: 24068023WE03



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 119 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

???????? ??????????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068023WE03	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 119 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????		????????	???????
????????	1	????????????	
????? ?????????????	1960	????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	28.07.2025	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2014
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



???????? ??????????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????



??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????





??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



## 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



??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## ??? ?????? ???????????

Erleben Sie gehobenen Wohnkomfort in dieser exquisiten Immobilie, die Teil eines anspruchsvollen Wohnensembles ist. Auf ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus Luxus und Funktionalität. Ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, eine gemütliche Terrasse, ein elegantes Bad mit Badewanne sowie zwei gemütliches Schlafzimmer bieten Ihnen den idealen Raum zum Wohlfühlen. Ideal im Erdgeschoss gelegen, werden Sie durch eine stilvolle Diele mit hochwertigem Parkettboden empfangen. Neben edlen Natursteinböden in den Bädern, setzt das Parkett einen durchgehenden, eleganten Akzent in der gesamten Wohnung. Der ca. 59 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist mit einer großen Fensterfront ausgestattet und bietet einen Zugang zu einer gemütlichen, windgeschützten Terrasse. Hier haben Sie einen traumhaften Blick auf den Müggelsee und können schön entspannen und die Seele baumeln lassen. Die offene Raumgestaltung machen auch das Kochen in der modernen Einbauküche, die mit exklusiven Miele Geräten ausgestattet ist, zu einem reinen Vergnügen. Das geräumige Wannenbad bietet neben einer hochwertigen Ausstattung auch Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Neben zwei weiteren hellen Zimmern, eines davon mit Wasserblick und Zugang zur Terrasse, rundet ein praktisches Gäste-WC das Angebot gelungen ab. Für angenehme Temperaturen im Sommer sorgen klimatisierte Zimmerdecken, und elektrische Rollläden schützen vor zu viel Sonnenlicht. Eine ausgeklügelte Beleuchtungstechnik ermöglicht es, in allen Räumlichkeiten besondere Licht-Akzente zu setzen. Zusätzliche wertvolle Nutzfläche bietet ein Kellerraum, in dem Sie persönliche Dinge sicher verstauen können. 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. 2021 fertiggestellt und umfasst heute 23 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 einer hochwertigen Eigentumswohnung in einer der begehrtesten Lagen Berlins sind, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Wohnjuwels am Müggelsee zu überzeugen!

??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

- hochwertiges Eichenholzparkett
- Natursteinfliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne
- neuwertige Einbauküche mit Kochtösen und Miele-Geräten
- bodentiefe 3-fach isolierverglaste Holzfenster
- indirekte Beleuchtung
- Deckenkühlung
- elektrische Rollläden
- moderne Fußbodenheizung

??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

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. Viele 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.

??????? ???????: 24068023WE03 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 93.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

???????? ??????????: 24068023WE03 - 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)