

Berlin / Friedrichshagen

# Exklusives Wohnen am Müggelsee: 3-Zimmer-Luxuswohnung mit Ankleide, schöner Terrasse und Wasserblick

????????? ??????????: 24068023WE06



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

???? ??????: 990.000 EUR • ??????????: ca. 156 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

???????? ??????????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068023WE06	????? ???????	990.000 EUR
?????????????	ca. 156 m <sup>2</sup>	?????????????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
????????????? ??? ?????????????	2	?????????????	?????????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2019	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
???? ???? ????????	????????????? ???????? ???? ??????? ???????????? ??? ???????????? ????????????	???????? ???? ????????????	113.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????? ???????? ???	29.04.2034	???????????? ???????????? ??????????	D
???? ???? ????????	????????????? ???????? ???? ??????? ???????????? ??? ???????????? ????????????		

??????? ???????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



??????? ????????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



??????? ????????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



??????? ???????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????





??????? ???????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



??????? ???????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????







**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
IM TREPTOW 2024



**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 **4,8**  
★★★★★

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

??????? ????????: 24068023WE06 - 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



??????? ???????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Erleben Sie gehobenen Wohnkomfort in dieser exquisiten Immobilie, die Teil eines ansprechenden Wohnensembles ist. Auf ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus Luxus und Funktionalität. Bequem im Erdgeschoss gelegen, ist diese Wohneinheit stufenlos erreichbar. Eine geräumige Diele empfängt bereits mit hochwertigem Eichenholzparkettboden, welcher großzügig in allen Räumlichkeiten verlegt wurde. Der ca. 50 m<sup>2</sup> große und überwältigende Wohnbereich besticht nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch einen atemberaubenden Blick auf den Müggelsee und die vorliegende Terrasse. Hier können Sie auf ca. 20 m<sup>2</sup> den Sonnenaufgang genießen, entspannen und die Seele baumeln lassen. Die offene Raumgestaltung und der traumhafte Seeblick vermitteln ein angenehmes Raumgefühl. Der Küchenbereich eignet sich aufgrund seiner Größe von ca. 33 m<sup>2</sup> hervorragend dazu, hier auch eine gemütliche Sitzgruppe direkt am Fenster zu platzieren. Alle Anschlüsse für eine Küche wurden bereits vorbereitet, sodass Sie Ihre Wünsche gleich umsetzen können. Um eine allseits beliebte Mittelinsel mit Kochfeld einbauen zu können, befindet sich auch ein Elektroanschluss im Boden. Über den Flur sind die beiden Schlafzimmer sowie das voll ausgestattete Badezimmer zu erreichen. Neben der Verwendung von hochwertigen Materialien befindet sich hier eine Walk-In-Dusche mit Regenschauer, eine Badewanne als auch ein geschmackvoller Doppelwaschtisch. Unbedingt zu erwähnen ist ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Ankleidebereich, welcher sich vor dem großen Schlafzimmer befindet und ideal für das Aufstellen von Schränken etc. geeignet ist. Ein praktisches Gäste-WC vervollständigt dieses Angebot gelungen. Sollte es im Sommer doch einmal zu warm werden, sorgen klimatisierte Zimmerdecken für kühlere Temperaturen und elektrische Rollläden sowie eine Markise schützen vor zu viel Sonnenlicht. Eine ausgeklügelte Beleuchtungstechnik ermöglicht es außerdem, in allen Räumlichkeiten besondere Licht-Akzente zu setzen. Durch die direkte Lage am Müggelsee kann man 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!

??????? ???????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

- hochwertiges Eichenholzparkett
- Feinsteinzeugfliesen im Badezimmer und im Gäste-WC
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche mit Regenschauer und Badewanne
- bodentiefe 3-fach isolierverglaste Holzfenster
- indirekte Beleuchtung
- Deckenkühlung
- elektrische Rollläden
- Markise
- moderne Fußbodenheizung

??????? ???????: 24068023WE06 - 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.

??????? ???????: 24068023WE06 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 113.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



???????? ??????????: 24068023WE06 - 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)