

Schöneiche bei Berlin

# Gemütliche Doppelhaushälfte in grüner Lage als solide Kapitalanlage

????????? ??????????: 24068028



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 249 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068028	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ??? ???????????	4		
???????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1995	???????????????????????? ???????	ca. 50 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	131.73 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	08.09.2034	???????????? ?????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		



???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ?????????



???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ?????????



**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





???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEZEMBER 2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hilfsstrategie für  
von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionalle 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

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treprow-Köpenick

??????? ???????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

Eingebettet in eine sympathische Wohnanlage wurde diese Doppelhaushälfte in massiver Bauweise im Jahr 1995 errichtet. Ausgestattet mit einer Wohnfläche von 142 m<sup>2</sup> überzeugt diese Immobilie mit einer klaren Grundrissgestaltung. Über einen Flur hat man Zugang zum Gäste-WC und einem großzügigen Vorraum, welcher den Zugang zur Küche und dem gemütlichen und großzügig Wohn- und Essbereich gewährt. Versehen mit ansprechendem Laminat bieten bodentiefe Fenster einen Blick in den Garten und auf die gemütliche Terrasse. Im Obergeschoss präsentieren sich drei, mit textilem Fußbodenbelag versehene, helle Räumlichkeiten sowie ein geräumiges Wannens- und Duschbad. Ein Studio mit ca. 22 m<sup>2</sup> steht im ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung und bietet vielfältige Verwendungsmöglichkeiten. Besonders zu erwähnen ist der beheizte Vollkeller von ca. 50 m<sup>2</sup>, welcher neben einem Stellplatz für Waschmaschine & Trockner über großzügige Abstellflächen verfügt. Eine 2022 erneuerte Gastherme versorgt alle Räumlichkeiten mit wohliger Wärme und Rollläden an den Fenstern sorgen für die nötige Verschattung. Die direkt am Haus angeordnete Garage bietet Platz für einen PKW bzw. Abstellflächen für Fahrräder. Ein gepflegter Garten rundet die angenehme Erscheinung der Immobilie ab. Diverse Nutzungsmöglichkeiten und das Potential, seine Wohnvorstellungen zu verwirklichen, bietet dieses solide Objekt in einer begehrten Wohnlage. Seit ca. 17 Jahren ist die Immobilie zuverlässig vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt momentan 942,35 €/Monat und soll zum 01.01.2025 auf eine Nettokaltmiete von 1.100,00 €/Monat angehoben werden.



???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

- massive Doppelhaushälfte mit 5 Zimmer
- Gäste-WC
- Wannenbad mit Dusche
- alle Fenster EG und OG mit Rollläden
- Gaszentralheizung, 2022 neu
- beheizter Vollkeller
- Fußböden mit Fliesen, Laminat und Teppich
- Garage

???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

**Geschichte:** Der Ortsname stammt von seiner erstmals im Jahre 1376 urkundlich erwähnten Bezeichnung „Schoneyke“ – Eichenschonung ab. Rund um die alten Guts- und Angerdörfer Schöneiche und Kleinschönebeck entstanden um 1900 Siedlungen von Berliner Angestellten und Beamten. Insbesondere der Ortsbereich Schöneiche ist geprägt durch die Villen aus dieser Zeit und trägt den Charakter einer ruhigen und erholsamen Waldgartenkulturgemeinde. Auf Grund seiner Wald- und Wassernähe sowie dem beschaulichen Stadtteil Friedrichshagen, ist Schöneiche besonders beliebt.

**Geografie:** Schöneiche bei Berlin ist eine amtsfreie Gemeinde im Nordwesten des Landkreises Oder-Spree. Es grenzt an die Ortsteile Friedrichshagen und Rahnsdorf sowie die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf, Woltersdorf und Rüdersdorf. Die unmittelbare Nachbarschaft ist ausschließlich bewaldet, während die Siedlung Schöneiche direkt an den Stadtrand Berlins grenzt.

**Lage / Verkehr:** Schöneiche liegt an den Landesstraßen L 302 zwischen der Berliner Stadtgrenze und Rüdersdorf und L 338 nach Neuenhagen. Schöneiche ist nicht weit von der Bundesstraße B1/ B5 und den Autobahnanschlussstellen A10 (östlicher Berliner Ring) entfernt. Die Schöneicher Tram der Linie 88 gibt es bereits seit 1910 und fährt innerhalb von ca. 30 Minuten von Alt-Rüdersdorf über Schöneiche bis zum S-Bahnhof Friedrichshagen. Außerdem ist Schöneiche über die Buslinie 161 mit dem S-Bahnhof Berlin-Rahnsdorf und dem Regional- und S-Bahnhof Erkner verbunden. Nördlich tangiert die B1/ B5 das Gebiet der Gemeinde. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rüdersdorf und Berlin-Hellersdorf an der A10 (östlicher Berliner Ring).

**Infrastruktur:** In Schöneiche bei Berlin gibt es eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut, so dass man schnell und bequem in die nahegelegene Hauptstadt Berlin gelangt.

**Freizeit / Natur:** Die Landschaft rund um Schöneiche bei Berlin ist geprägt von zahlreichen Seen und Wäldern, die sich ideal für Wanderungen, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten eignen. Die Nähe zur Natur und zur Großstadt Berlin machen Schöneiche bei Berlin zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles.

??????? ???????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 131.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

???????? ??????????: 24068028 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

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

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)