

Berlin / Friedrichshagen

# Historisches Flair trifft Renditechance – Einzimmeraltbauwohnung in Müggelseenähe

????????? ??????????: 24068047



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

????? ?????????: 190.000 EUR • ??????????: ca. 44 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068047	????? ???????	190.000 EUR
????????????	ca. 44 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	1		
?????????	1		
??????????	1		
????? ??????????????	1903	????? ??????????????	2018
		?????????	???????
		???????????????	
		?????????	?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ???????????	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.08.2032	???????????? ????????????? ??????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1903

???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????





???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????





???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????





???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????



???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????

**VON POLL**  
FINANCE

## 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




**VON POLL**  
IMMOBILIEN





### 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 - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Charmante Altbauwohnung in Friedrichshagen – ideal für Selbstnutzer und Kapitalanleger Willkommen in dieser gemütlichen Erdgeschosswohnung im Gartenhaus eines historischen Mehrfamilienhauses, welches vom renommierten Architekten Hugo Abbé entworfen und im Jahr 1909 errichtet wurde. Das Gebäude befindet sich in der beliebten Scharnweberstraße, nur wenige Gehminuten vom idyllischen Müggelsee und der Promenade vor dem Spreetunnel entfernt. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ein großzügiges Wohn-/Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit Essbereich, ein stilvoll gefliestes Duschbad mit Fenster und ein Flur mit praktischen Abstellmöglichkeiten. 2018 komplett renoviert, präsentiert sich die Wohnung in modernem, ansprechendem Zustand – hochwertiges Laminat, geschmackvolle Möblierung und eine voll ausgestattete Einbauküche inkl. Waschmaschine machen sie direkt bezugsfertig. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und der gepflegte Innenhof mit Garten lädt zum Entspannen ein. Besonders attraktiv ist diese Immobilie nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Kapitalanleger. Dank der gefragten Lage und der Ausstattung kann bei einer Vermietung eine überdurchschnittliche Rendite von über 4 % erzielt werden. Die Wohnung ist noch bis zum 30.04.2025 vermietet und wird dann frei. Die Lage überzeugt im malerischen Friedrichshagen, einem der begehrten Ortsteile Treptow-Köpenicks, vereint das Beste aus beiden Welten: die Nähe zu Wald und Wasser und die exzellente Anbindung an die Berliner Innenstadt. Die Bölschestraße mit ihren charmanten Läden, Restaurants und Cafés ist ebenso fußläufig erreichbar wie der S-Bahnhof Friedrichshagen. Für Freizeit- und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten – von Segeln und Surfen bis hin zu entspannten Spaziergängen entlang des Müggelsees. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine charmante Altbauwohnung in einer der besten Lagen Friedrichshagens zu erwerben – entweder als Ihr neues Zuhause oder als lukrative Kapitalanlage.



???????? ??????????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

- Laminatboden oder Fliesen
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Duschbad mit Fenster
- Abstellmöglichkeiten im Flur
- geräumiger Kellerraum

???????? ??????????: 24068047 - 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. 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.

??????? ???????: 24068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. 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. 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.



???????? ??????????: 24068047 - 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)