

Berlin / Müggelheim

# Idyllisches Wohnen mit Weitblick – Großzügiges Anwesen am Waldrand

????????? ??????????: 25068025



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 167 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.264 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

???????? ??????????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068025
????????????	ca. 167 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1987
?????? ??????????????	2 x ????????

????? ????????	695.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2016
????????? ?????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	133.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	11.04.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	E
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	2011
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



???????? ??????????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ?????????





???????? ??????????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ?????????





??????? ????????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

?? ????????





??????? ???????: 25068025 - 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



??????? ???????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint naturnahes Wohnen mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine perfekte Rückzugsoase für Familien oder Investoren. Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, eingebettet in eine grüne Umgebung mit Wäldern und nahegelegenen Gewässern, besticht das 1987 in solider Massivbauweise errichtete Haus durch seine großzügigen Flächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Großzügiges Grundstück mit Erweiterungspotenzial Auf dem 1.264 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit zusätzlichen 122 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche eröffnen sich zahlreiche Perspektiven: Ein Teil des Grundstücks kann abgetrennt und für den Bau eines weiteren Hauses genutzt werden – ideal für ein Mehrgenerationenkonzept oder als wertvolle Kapitalanlage. Viel Platz für individuelle Wohnräume Mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf großzügige Zimmer und zwei Bäder, bietet das Haus eine komfortable Wohnatmosphäre. Hinzu kommen rund 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche, darunter ein Teilkeller, eine Doppelgarage sowie ein bereits gedämmter, aber noch nicht ausgebauter Spitzboden. Wer zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte, kann zudem einen Anbau auf der Garage realisieren. Durchdachte Ausstattung für höchsten Wohnkomfort Große Fenster mit Isolier- und Sicherheitsverglasung sorgen für angenehmes Tageslicht, eine hervorragende Dämmung und ein hohes Maß an Sicherheit. Die effiziente Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2011 gewährleistet wohlige Wärme, während zwei Klimaanlage – im Wohn- und Schlafzimmer – auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgen. Moderne Technik & Sicherheit Das Haus ist sowohl an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen als auch mit einem eigenen Brunnen ausgestattet, dessen Wasserqualität jährlich geprüft wird. Eine Alarmanlage, abschließbare Fenster sowie ein elektrisches Zufahrtstor mit Gegensprechanlage bieten optimalen Schutz und ein rundum sicheres Wohngefühl. Wohnen & Genießen – innen wie außen Die großzügige Süd-Ost-Terrasse mit elektrischer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die hochwertige SieMatic-Küche (2004) mit modernen Geräten das Kochen zum Vergnügen macht. Das barrierefrei gestaltete Erdgeschoss ermöglicht komfortables Wohnen in jeder Lebensphase, und dank eines freien Schornsteinzugs lässt sich ein Kamin nachrüsten – perfekt für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen. Zukunftssichere Investition durch Modernisierungen Der Keller bietet neben dem Heizungsraum eine beheizte und geflieste Waschküche sowie einen Fitnessraum. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen – darunter die vollständige Dacherneuerung im Jahr 2006 – tragen zur langfristigen Wertbeständigkeit dieser Immobilie bei und machen sie zu einer sicheren Investition in die Zukunft.

??????? ???????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

- Baujahr 1987
- Grundstücksgröße 1264 m<sup>2</sup> plus 122 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche
- Grundstück teilbar
- Wohnfläche ca. 167 m<sup>2</sup>
- verschiedene An- und Ausbaumöglichkeiten
- Nutzfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- abschließbare Fenster
- Gasbrennwerttherme (2011)
- 2 x Klimaanlage (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- eigener Brunnen für Trink-/ und Brauchwasser
- Alarmanlage
- Geräteschuppen ca. 24m<sup>2</sup>
- Klingel- und Gegensprechanlage am Eingangstor für Erd- und Obergeschoss
- Süd-Ost Terrasse mit elektrischer Markise
- Küche von Siematik (2004)
- Barrierefreies Erdgeschoss
- elektrisches Zufahrtstor
- Doppelgarage



??????? ???????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

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.

??????? ???????: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 133.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

???????? ??????????: 25068025 - 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)