

Berlin / Friedrichshagen

# Exklusives Wohnen am Müggelsee: 1-Zimmer- Luxusapartment, idyllisch gelegen und mit Wasserzugang

VP azonosító: 24068023WE23



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

VÉTELÁR: 187.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 21 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Áttekintés

VP azonosító	24068023WE23
Hasznos lakótér	ca. 21 m <sup>2</sup>
EMELET	1
Szobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1960

Vételár	187.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.07.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az els? benyomás

Dieses exquisit gestaltete 1-Zimmer-Apartment befindet sich in einer traumhaften Wohnanlage direkt am Ufer des malerischen Müggelsees. Mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einer idyllischen Lage präsentiert sich diese Immobilie als ein wahres Juwel. Einladend gestaltet sich bereits das Treppenhaus, welches mit Natursteinböden und besonderen Lichtquellen reizvolle Akzente setzt. Mit einem praktischen Aufzug gelangt man bequem in die 1. Etage hin zum Eingang dieser exklusiven Wohneinheit. Beim Betreten der ca. 21 m<sup>2</sup> großen Wohneinheit fällt der erstklassige Parkettboden ins Auge, der ein warmes und einladendes Ambiente schafft. Die praktische Pantry-Küche ist mit einem Kochfeld und einer Spüle ausgestattet. Das ca. 18 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer verwöhnt mit bodentiefen Fenstern und bietet Platz für Dies & Das. Ein hochwertiger Einbauschränk überzeugt nicht nur mit ausreichend Stauraum, sondern auch mit einem praktischen Schrankbett, welches sich bei Bedarf mühelos auf- und zuklappen lässt. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen verkleidet und verfügt über eine gemütliche Badewanne mit praktischem Bodeneinstieg, um ein entspanntes Wellnesserlebnis zu bieten. Weitere Annehmlichkeiten sind für heiße Sommertage eine Deckenkühlung, welche für angenehme Frische sorgt, während die Fußbodenheizung mit wohliger Wärme in den kälteren Monaten verwöhnt. Für Ihre persönlichen Dinge und zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerraum zur Verfügung. 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. Bestehend aus mehreren Bauwerken, wurde dieses Appartementhaus ca. 2019 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.

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Részletes felszereltség

- hochwertiges Eichenholzparkett
- Feinsteinzeugfliesen im Bad
- Badezimmer mit Badewanne
- bodentiefe 3-fach isolierverglaste Holzfenster
- exklusiver Einbauschränk mit ausklappbarem Bett
- indirekte Beleuchtung
- Deckenkühlung
- elektrische Rollläden
- moderne Fußbodenheizung

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2025. 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.

VP azonosító: 24068023WE23 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin - 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)