

Schöneiche bei Berlin

## Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage mit solider Rendite

VP azonosító: 25068008



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

VÉTELÁR: 140.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25068008
Hasznos lakótér	ca. 45 m <sup>2</sup>
EMELET	1
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	140.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 9 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	108.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.08.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



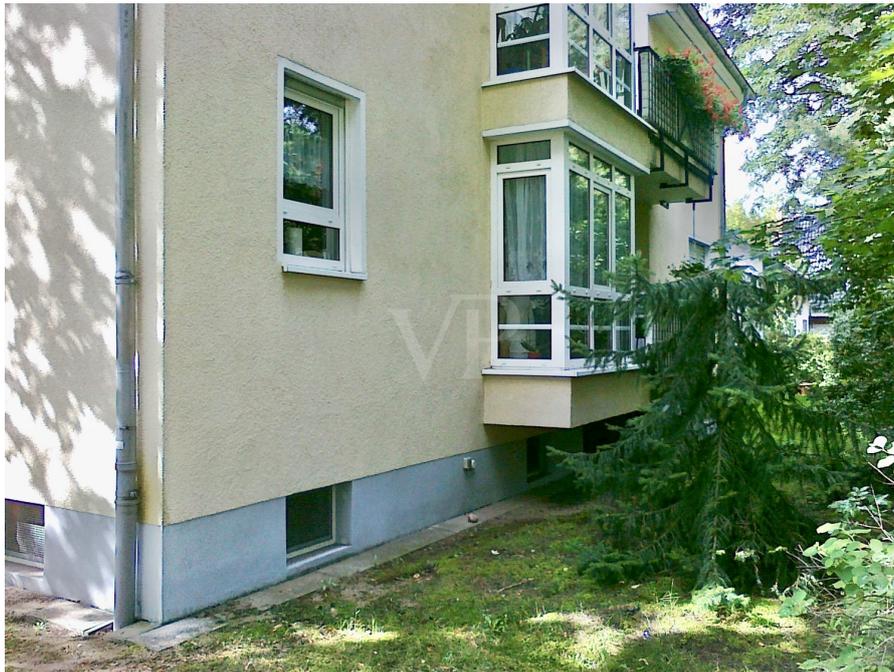
VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan

**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

Capital

MAKLER KOMPASS  
2023-2024

Top-Makler Berlin

★★★★★  
Hauptmetropole für  
VON POLL Immobilien  
Treprow-Köpenick

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

4,9

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

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az els? benyomás

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Wohngebäude aus dem Baujahr 1995 in der beliebten und ruhigen Gemeinde Schöneiche. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität auf rund 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie einen großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur. Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer, auf der linken Seite das Schlafzimmer. Geradeaus führt der Weg in das Wohnzimmer, das Zugang zum Balkon bietet. Zudem gibt es eine Nische für die Küche. Dank der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung bequem zugänglich und vermittelt durch die umgebende Natur eine wohnliche und ruhige Atmosphäre, die den besonderen Charme von Schöneiche unterstreicht. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der zugehörige Stellplatz, der nicht nur zusätzlichen Komfort, sondern auch eine sichere Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug bietet. Dieser Stellplatz ist bereits in die Vermietung integriert und steigert die Attraktivität des Objekts. Der Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist seit 2012 zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf 448,58 €. Das monatliche Hausgeld liegt bei moderaten 191,00 €. Damit bietet diese Immobilie eine solide Grundlage für eine rentable Kapitalanlage in einer begehrten Wohngegend. Profitieren Sie von dieser attraktiven Gelegenheit und investieren Sie in eine wertbeständige Immobilie in Schöneiche. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen!

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Részletes felszereltség

- ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon
- Kellerraum
- Stellplatz
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Nettokaltmiete Wohnung: 448,58 € monatlich
- Hausgeld: 191,00 € monatlich

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Minden a helyszínr?!

**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. Aufgrund 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, sodass 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.

**VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 108.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

VP azonosító: 25068008 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## 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)