

Berlin / Friedrichshagen

## Behagliches Plätzchen in Friedrichshagen, nur ca. 200 m von der Müggelspree entfernt

VP azonosító: 25068013



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

VÉTELÁR: 150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 40 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Áttekintés

VP azonosító	25068013
Hasznos lakótér	ca. 40 m <sup>2</sup>
Szobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1997

Vételár	150.000 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	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hőerő	Végleges energiafogyasztás	88.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Hőerő	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HERBST 2024  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hilfsadresse 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 | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com





## 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



VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az els? benyomás

Für diejenigen, die auf der Suche nach vielseitig nutzbarem Wohnraum sind, präsentiert sich dieses kleine Apartment als eine ideale Option – sei es als geräumige Single-Wohnung, als gemütliche Ferienunterkunft oder für Paare, die einen kleinen behaglichen Rückzugsort suchen. Mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> bietet diese im Erdgeschoss gelegene Wohneinheit einen Flur, eine Küche, ein Bad mit Dusche sowie ein Zimmer mit Terrasse. Sie betreten die Wohnung ebenerdig über einen Flur, wo alle Räumlichkeiten angeordnet sind. Linker Hand befindet sich die geräumige Küche, welche über bodentiefe Fenster verfügt und mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet ist. Nachfolgend ist das Bad angeordnet, welches mit einem Fenster punktet und natürliches Licht empfängt. Neben einer praktischen Dusche kann auch die Waschmaschine bequem hier Platz finden. Das ca. 19 m<sup>2</sup> große Wohn- und Schlafzimmer ist das Highlight der Wohnung. Es ermöglicht einen Zugang zur überdachten Terrasse und in einen schönen Garten, welcher nur dieser Wohnung zugehörig ist und dank einer schönen Hecke vor neugierigen Blicken schützt. Hier lässt es sich entspannen. Zum Aufbewahren von Dies & Das steht außerdem noch eine kleine Abstellkammer innerhalb der Wohnung zur Verfügung und für größere Sachen ein separates Kellerabteil. Das Apartment befindet sich in einer beneidenswerten Lage, nur etwa 200 Meter von der idyllischen Müggelspree entfernt, im begehrten Ortsteil Friedrichshagen. Die Nähe zur beliebten Bölschestraße mit ihren charmanten Boutiquen, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten lädt zu entspannten Spaziergängen und erlebnisreichen Einkaufstouren ein. Für Ruhe und Gemütlichkeit bietet die Wohnanlage einen ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen begrünten Innenhof, der parkähnlich angelegt ist – ein perfekter Ort, um zur Entspannung zurückzukehren. Naturliebhaber profitieren zudem von der Nähe zum Hirschgarten-Dreieck, einem kleinen Waldstück, das in nur etwa 2 Gehminuten zu Fuß erreichbar ist und sich ideal für erholsame Spaziergänge eignet. Eine Tram-Haltestelle der Linien 60/61 ist nur wenige Meter entfernt, was eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Vom nahe gelegenen S-Bahnhof Friedrichshagen erreicht man in nur etwa 15 Minuten den Bahnhof Ostkreuz, einen der größten Nahverkehrsknotenpunkte Berlins. Diese hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit verschiedener Ziele in der Stadt und darüber hinaus. Überzeugen Sie sich gern selbst von der sehr guten Lage dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Részletes felszereltség

- Laminatboden oder Fliesen
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- mechanische Rollläden
- überdachte Terrasse
- Tageslichtbad mit Dusche und Platz für die Waschmaschine
- praktische Abstellkammer
- geräumiger Kellerraum
- dazugehöriger Gartenanteil von ca. 19,50 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068013 - 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. 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.

VP azonosító: 25068013 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

VP azonosító: 25068013 - 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)