

Schöneiche bei Berlin

Stilvolle Wohnidylle – ruhige Lage, beste Anbindung, gemütlicher Wintergarten

Codice oggetto: 25068053



PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m²

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068053
Superficie netta	ca. 80 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1916
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	187.62 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà

Capital

MAGLER KOMPASS
BEST AGENTS

Top-Makler Berlin

★★★★★

Hilfskriterium für
**von Poll Immobilien
Treprow-Köpenick**

IM YEAH! & IM FACHZEITUNG | AUSGABE: JULI 2024

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

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Una prima impressione

Dieses charmante und liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1916 vereint den nostalgischen Charakter historischer Bausubstanz mit dem Komfort moderner Wohnqualität. Auf einem großzügigen und sonnigen Grundstück von ca. 658 m² gelegen, bietet es viel Raum für individuelles Wohnen, entspanntes Genießen und kreative Gartengestaltung. Die Wohnfläche umfasst rund ca. 80 m² und wird durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten von ca. 14 m² ergänzt, der den Blick in den idyllischen Garten freigibt und das Haus mit einer besonders freundlichen Atmosphäre erfüllt.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die einladende Stimmung. Über den Windfang gelangt man in den zentralen Flur. Zur rechten Seite befindet sich die gemütliche Küche, die mit einer zusätzlichen Kammer praktischen Stauraum bietet. Auf der linken Seite liegt das freundliche Badezimmer mit Badewanne. Geradeaus öffnet sich das behagliche Wohnzimmer, das durch seinen direkten Zugang in den sonnigen Wintergarten sowie auf die großzügige Terrasse besticht – ein perfekter Ort für erholsame Stunden oder gesellige Abende. Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das zwei weitere, hell geschnittene Zimmer bereithält sowie ein modernes Bad mit komfortabler Dusche.

Das Haus verfügt insgesamt über drei gut geschnittene Zimmer und zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder, die für hohen Wohnkomfort sorgen. Im Jahr 2002 wurde das Dachgeschoss stilvoll aufgestockt und das gesamte Gebäude umfassend und hochwertig kernsaniert. Damit wurde der historische Charme des Baujahrs bewahrt und zugleich mit zeitgemäßer Ausstattung kombiniert. Einige Fenster wurden 2023 durch besonders energieeffiziente, dreifach verglaste Modelle ersetzt.

Auch die Ausstattung überzeugt: Praktische Rollläden sorgen für Komfort und Sicherheit, während eine geräumige Garage zusätzlichen Platz bietet. Der Außenbereich ist ein echtes Highlight – ein hochwertiger Schuppen, ein einladender Pavillon sowie die sonnige Terrasse schaffen ein stimmungsvolles Ensemble. Besonders hervorzuheben ist der gut angelegte, liebevoll gestaltete Garten, der durch seine gemütliche Atmosphäre eine wahre Oase der Erholung darstellt. Ergänzt wird das Haus durch eine Teilunterkellerung, die nützlichen Stauraum bereithält.

Die Lage des Hauses ist ebenso attraktiv wie das Objekt selbst. Es befindet sich in einer tollen, ruhigen Wohngegend, die ein hohes Maß an Erholung und Privatsphäre garantiert. Gleichzeitig ist die Anbindung ausgesprochen gut: Verkehrsgünstig gelegen, erreicht man

schnell die umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Infrastruktur sind ebenfalls bequem erreichbar – so verbindet dieses Zuhause idyllisches Wohnen mit praktischer Nähe zu allem, was man braucht.

Dieses Einfamilienhaus vereint historischen Charme, modernen Wohnkomfort und eine behagliche Wohnatmosphäre. Ob als idyllisches Zuhause für eine Familie oder als stilvoller Rückzugsort für Paare – hier erwartet Sie ein Objekt mit Charakter, Charme und vielen Annehmlichkeiten.

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Dettagli dei servizi

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Vinylboden in Küche und Bädern
- hochwertige Einbauküche
- Whirlpool
- Garage
- Wintergarten
- Terrasse
- Pavillon
- hochwertiger Holzschuppen

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 187.62 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com