

Berlin / Friedrichshagen

# Stilvoll Wohnen mit Altbaucharme - moderne 4-Zimmer-Mietwohnung mit Terrasse & Aufzug

Objektnummer: 2506803530G



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

MIETPREIS: 2.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	250680353OG	Mietpreis	2.190 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	370 EUR
Etage	3	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1905	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

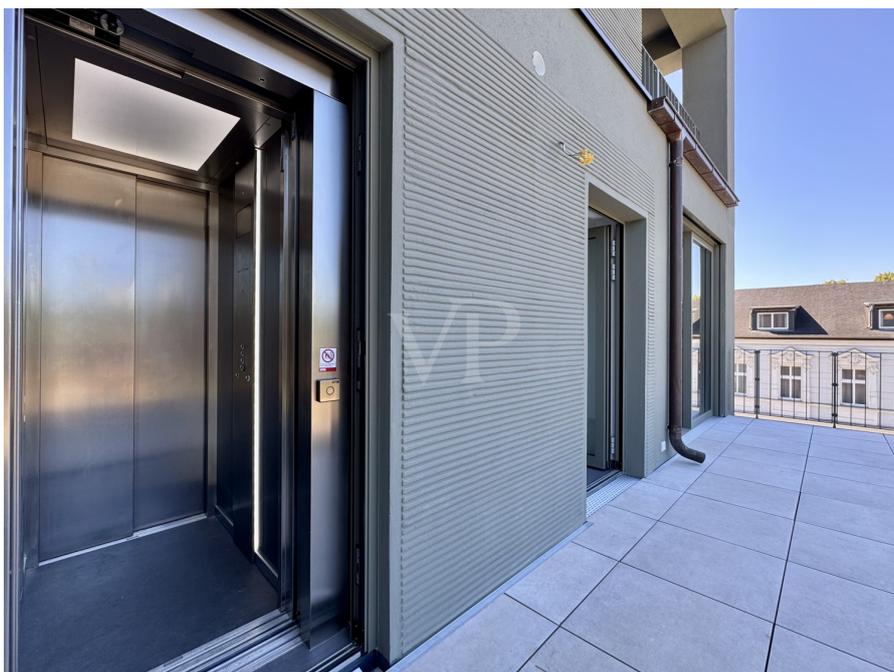
Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	172.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.01.2026	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

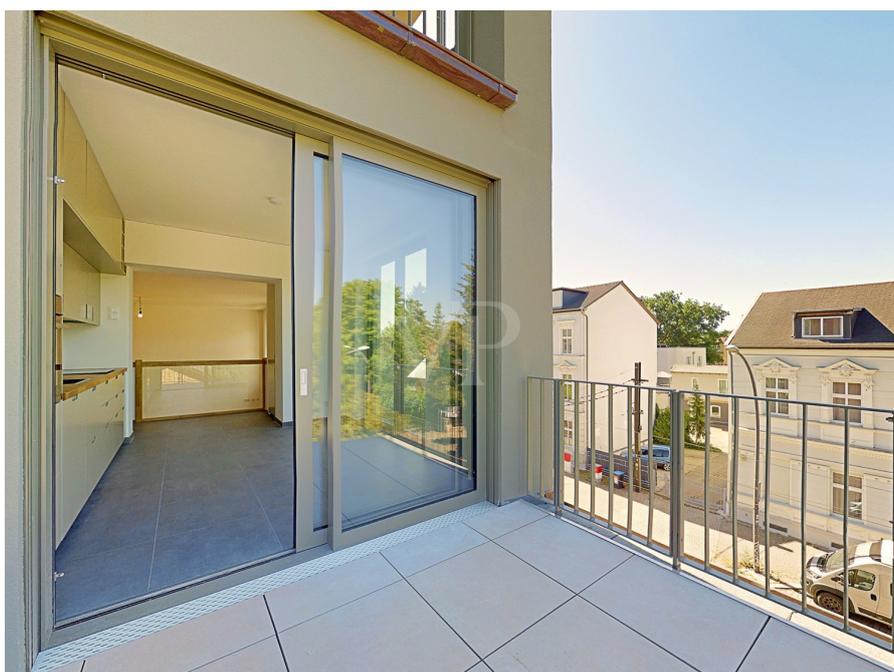
Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



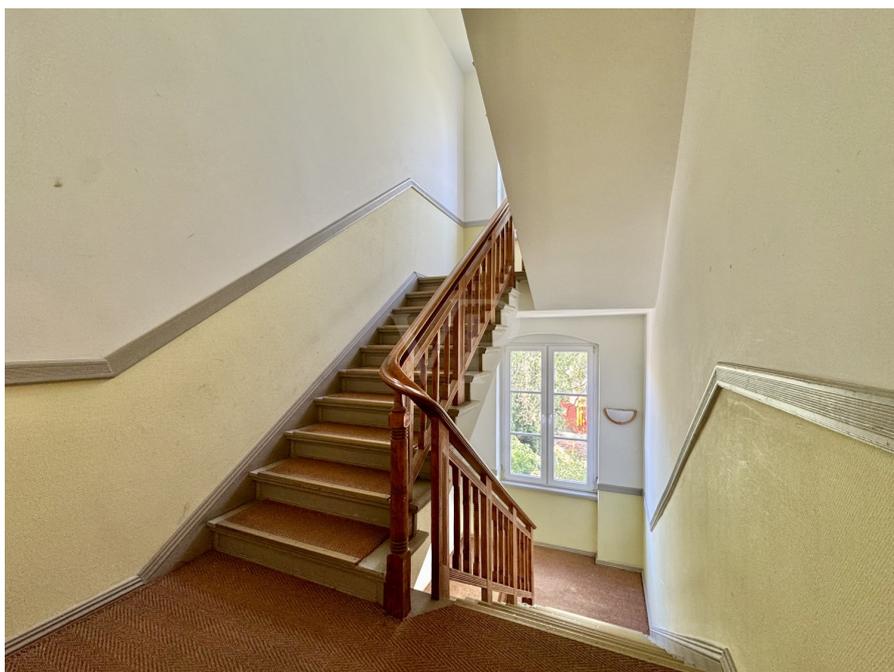
Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
Von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick  
100 Jahre 1.000 Makler 100 Jahre 100.000 Häuser

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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 | treptow.koepenick@von-poll.com

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

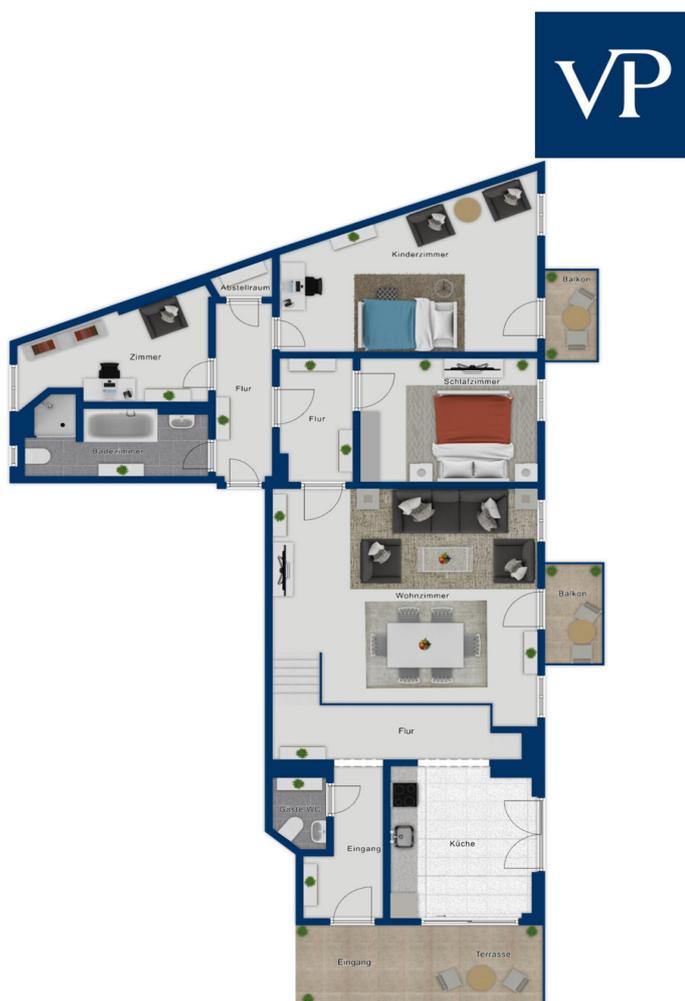


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem außergewöhnlichen Wohnensemble in Berlin-Friedrichshagen, das historischen Charme und moderne Architektur harmonisch miteinander verbindet.

Die zur Miete angebotene 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 122,96 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem frisch sanierten Altbau von 1905, der durch einen hochwertigen, modernen Anbau erweitert wurde. Das Ergebnis: Ein stilvoller Mix aus Alt und Neu, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Bereits der Zugang zur Wohnung überzeugt: Sie erreichen Ihr neues Zuhause bequem per Aufzug oder klassisch über das gepflegte Treppenhaus mit separatem Eingang.

Der durchdachte Grundriss bietet vier gut geschnittene Zimmer, eine hochwertige Einbauküche, ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Eine kleine, praktische Abstellkammer rundet das Raumangebot ab.

Besondere Highlights der Wohnung sind die ca. 7,45 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie zwei charmante Balkone mit jeweils ca. 2,45 m<sup>2</sup> – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Friedrichshagen – ein Ortsteil mit besonderem Flair. Gelegen im grünen Berliner Südosten, vereint dieser Stadtteil urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Umgebung. Die Bölschestraße mit ihren kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants ist fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Müggelsee und zum Spreetunnel lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Auch infrastrukturell sind Sie bestens angebunden: mit der S-Bahn (S3 Friedrichshagen) erreichen Sie die Berliner Innenstadt in ca. 30 Minuten. Bus- und Straßenbahnlinien ergänzen das Angebot.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die stilvolles Wohnen in einem besonderen Objekt zu schätzen wissen.

Interessiert?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Ausstattung und Details

- frisch sanierter Altbau mit modernem Anbau
- Aufzug direkt zur Wohnung
- zweiter Zugang über das Treppenhaus
- ca. 122,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 helle Zimmer
- moderne Einbauküche
- Bad mit Dusche & Badewanne
- separates Gäste-WC
- praktische Abstellkammer
- ca. 7,45 m<sup>2</sup> große Terrasse
- 2 Balkone mit je ca. 2,45 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Alles zum Standort

### 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 Marktplatz 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.

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.1.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 172.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 250680353OG - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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