Schöneiche bei Berlin

Zweifamilienhaus mit weitläufigem Garten in idyllischer, grüner Lage von Schöneiche

Property ID: 25068011

PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 165 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.381 m²

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

At a glance

Property ID	25068011
Living Space	ca. 165 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1931
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	630.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 82 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	213.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

The property

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

The property

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

The property

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

The property

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

The property

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

The property

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

The property

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

A first impression

Dieses gemütliche Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1931 bietet Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.381 m² vereint diese Immobilie Komfort, Raum und naturnahe Erholung. Diese großzügige Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 165 m² und ist ideal für zwei Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Mit seinen sechs Zimmern bietet es ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 82 m² genügend Stauraum sowie Potenzial für Hobbyräume, eine Waschküche oder ein Fitnessstudio. Der Keller besticht durch seine Funktionalität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, die je nach Bedarf als eigenständige Wohnungen genutzt oder miteinander verbunden werden können. Die Erdgeschosswohnung heißt Sie mit einem freundlichen und einladenden Flur willkommen, von dem aus Sie in ein großzügiges und lichtdurchflutetes Zimmer gelangen. Zudem stehen Ihnen zwei weitere helle Zimmer zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Rückzugsort. Die gemütliche Küche bietet direkten Zugang zur wunderschönen Veranda, die an sonnigen Tagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein geräumiges Badezimmer ist ebenfalls vorhanden und vervollständigt das harmonische Wohnambiente dieser charmanten Wohnung. Die obere Wohneinheit überzeugt mit einem ebenso durchdachten Grundriss. Hier erwartet Sie ein großzügiges und lichtdurchflutetes Zimmer, das vielseitig nutzbar ist. Die gut ausgestattete Küche und zwei gemütliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte, während das stilvolle Badezimmer mit seiner modernen Ausstattung für zusätzlichen Komfort sorgt. Dank der vorhandenen Photovoltaikanlage (PV-Anlage) können Sie Ihren eigenen Strom erzeugen und so langfristig Energiekosten senken. Das ca. 1.381 m² große Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein. Hier können Kinder spielen, Haustiere sich frei bewegen und Gartenfreunde ihrer Leidenschaft nachgehen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der nächsten Stadtzentren. Die Hausfassade weist kleinere optische Mängel auf und könnte durch eine kosmetische Verschönerung weiter aufgewertet werden. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, dem Haus eine persönliche Note zu verleihen und es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dieses Zweifamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit für Familien, Investoren oder Menschen,

die eine große und vielseitige Immobilie suchen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Details of amenities

bisher erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:
- 1991 Erneuerung der Fenster
- 1995 umfassende Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- 2019 Erneuerung der Gasbrennwerttherme (Bj. 2019)

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

All about the location

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.

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 213.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com