

Mühlenbecker Land – Schönfließ

# Charmantes Reihenendhaus in idyllischer Lage von Schönfließ als Kapitalanlage oder neues Zuhause

Property ID: 25138014



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

**PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 197 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

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

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## At a glance

Property ID	25138014
Living Space	ca. 104,6 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	181.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## The property



Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## The property



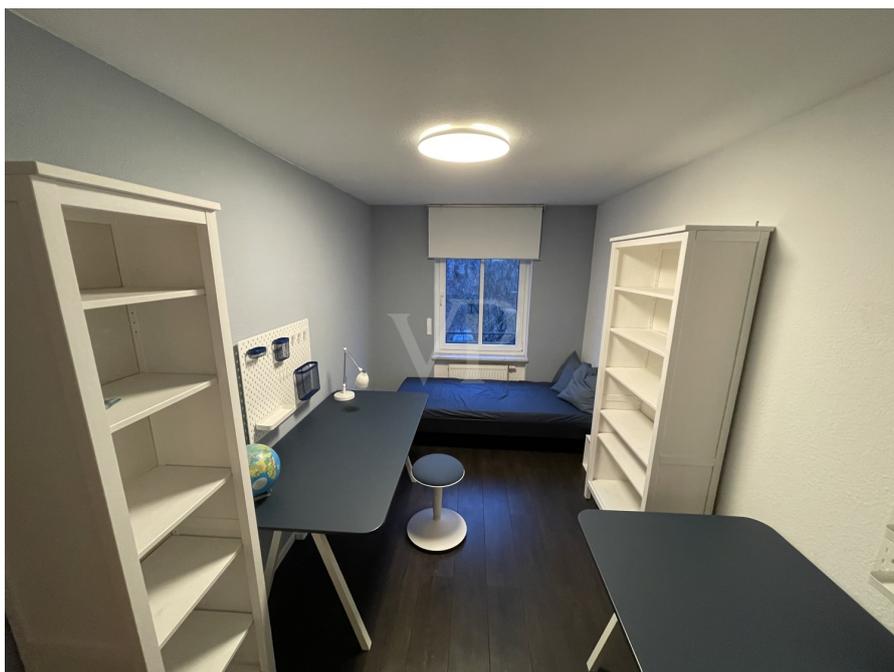
Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## The property



Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## The property



Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## The property



Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## The property



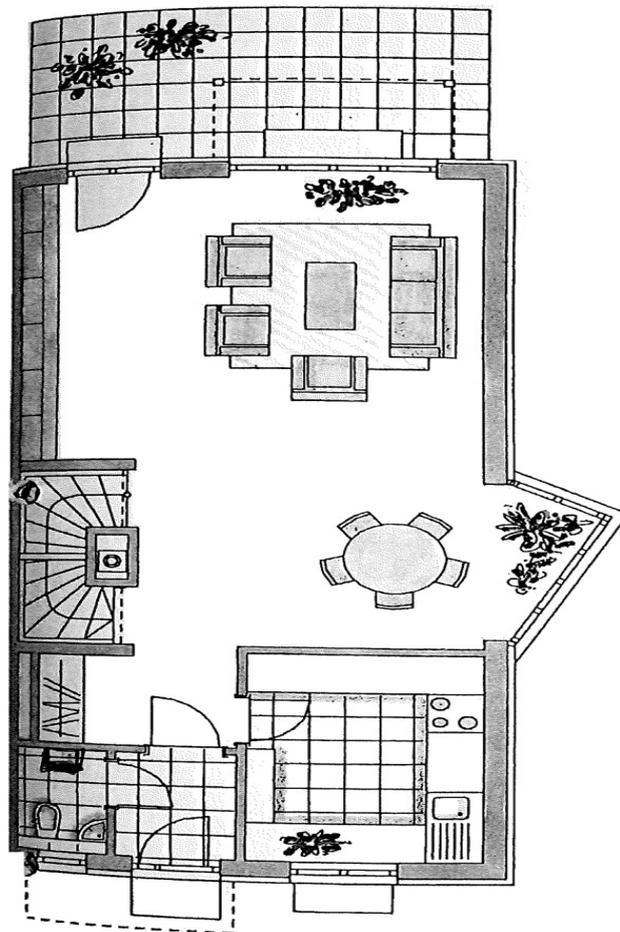
Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

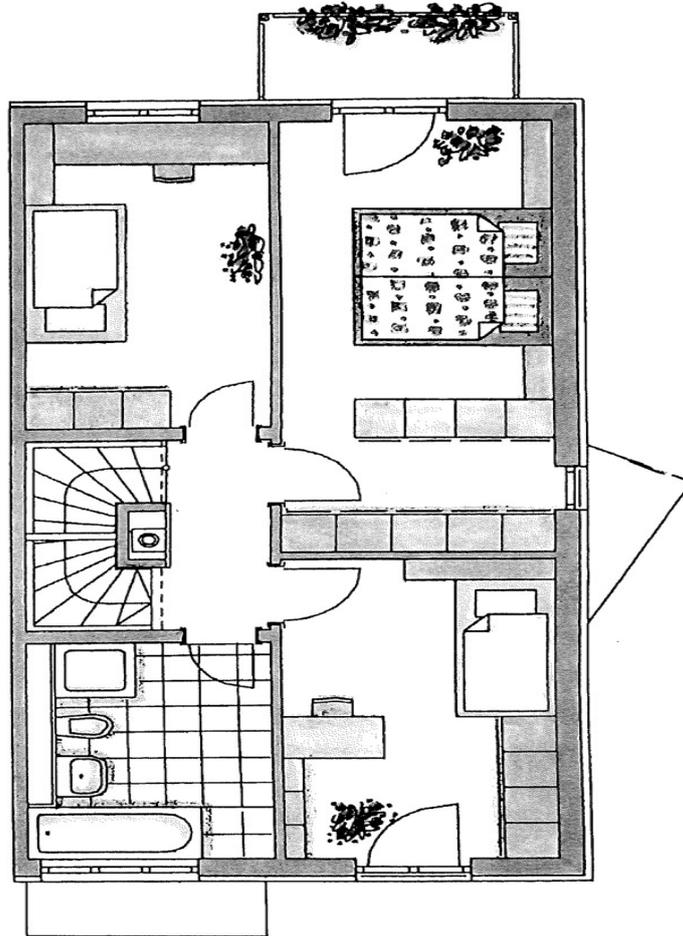
## The property

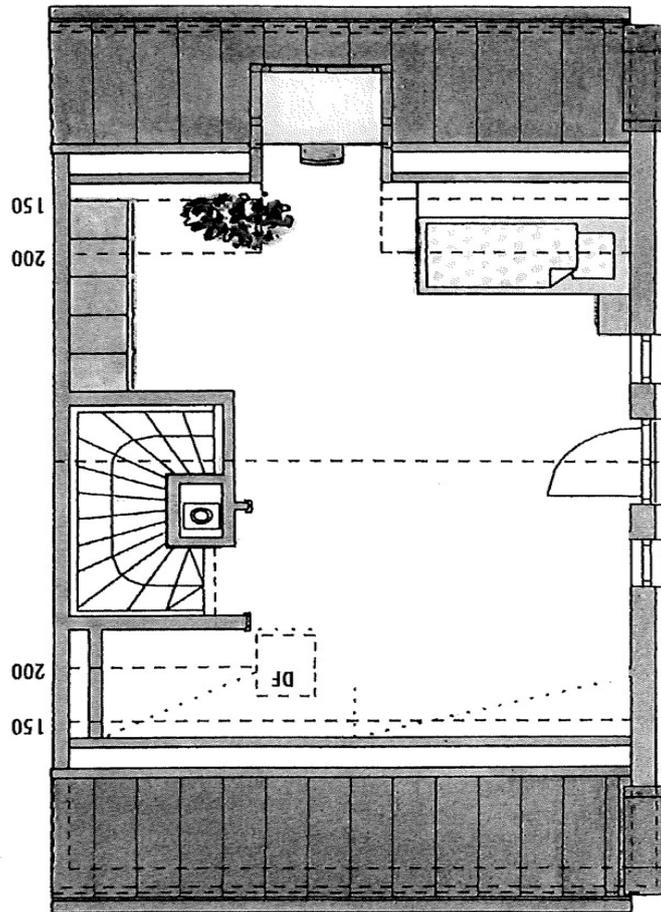


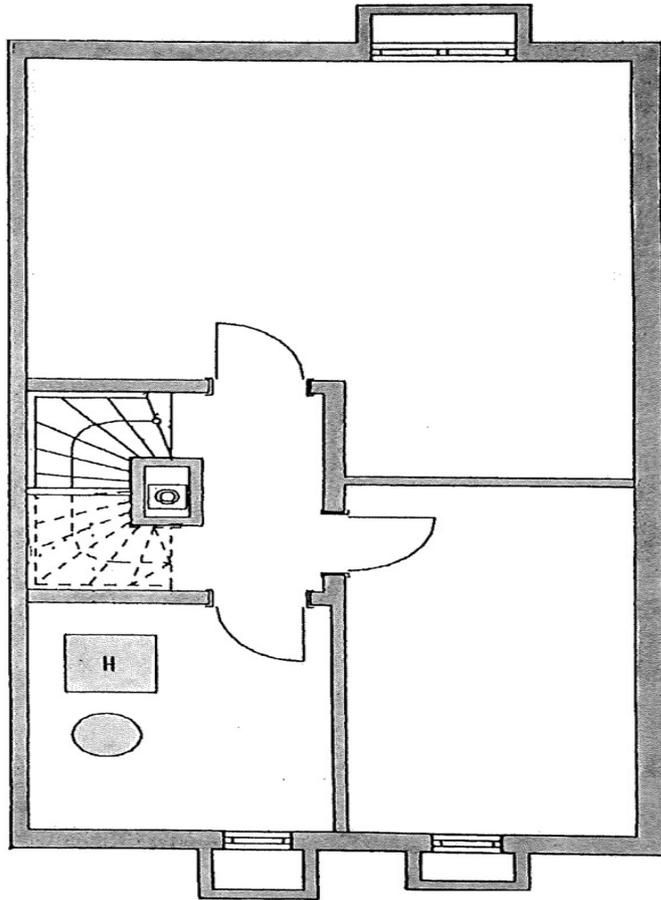
Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## A first impression

Willkommen in Schönfließ – in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region erwartet Sie dieses gepflegte Reihenendhaus am Ende einer ruhigen Anliegerstraße. Umgeben von viel Grün, bietet die Immobilie naturnahes Wohnen mit einem Höchstmaß an Privatsphäre – ein echtes Refugium für Familien oder vorausschauende Eigennutzer.

Das im Jahr 1996 in solider Massivbauweise errichtete Reihenendhaus, ist Teil des Wohnparks „Frohe Aue“ und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Lichtdurchflutete Räume und ein offener Grundriss schaffen eine wohnliche Atmosphäre, die sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen lässt – egal, ob Sie mit Kindern oder als Paar mit Platzbedarf einziehen.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem grünen Garten. Hier lässt es sich entspannen, feiern und das Leben genießen – ein perfekter Ort für gesellige Sommerabende und ruhige Stunden im Freien.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen voll nutzbaren Keller, der viel Platz für Stauraum, Hobby oder Homeoffice bietet. Ein eigener Außenstellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab.

Aktuell ist die Immobilie vermietet – mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.140 € zzgl. 60 € für den Stellplatz sowie Nebenkosten für Grundsteuer, Versicherung und Schornsteinfeger. Damit eignet sich dieses Immobilienangebot ideal als attraktive Kapitalanlage mit Perspektive.

Sie denken langfristig? Dann ist diese Immobilie die richtige Wahl.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins.

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## Details of amenities

- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Balkon
- ausgebauten Dachstudio mit zwei Zimmern
- Terrasse
- PKW-Außenstellplatz

**Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ**

## All about the location

Das angebotene Objekt befindet sich in einer besonders attraktiven Lage – ruhig und grün, und dennoch hervorragend an das Berliner Stadtleben angebunden. Inmitten einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit Asphaltbelag und Straßenbeleuchtung gelegen, genießen Sie hier maximale Privatsphäre und ein entspanntes Wohngefühl. Direkt gegenüber des Gartentors beginnt ein idyllischer Waldpfad – Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten.

Die Wohnanlage liegt im charmanten Ort Schönfließ, einem Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land, der unmittelbar an die nördlichen Stadtgrenzen Berlins grenzt. Diese besondere Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die urbane Nähe zur Hauptstadt mit den Vorzügen einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung.

In direkter Nachbarschaft befinden sich der Berliner Ortsteil Glienicke/Nordbahn, das begehrte Wohngebiet Bieselheide in Frohnau sowie der Ortsteil Frohe Aue. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kitas und gastronomische Angebote – sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Das Ortsbild von Schönfließ ist geprägt durch gepflegte Alleen, stilvolle Stadtvillen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie liebevoll erhaltene Gründerzeithäuser. Die grüne Umgebung und die familienfreundliche Infrastruktur machen diesen Standort besonders lebenswert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Bushaltestelle der Linie 806, die einen schnellen Anschluss an die Berliner S-Bahn (Linie S1) bietet. Weitere Buslinien (u. a. Linie 809) bringen Sie zu den S-Bahnhöfen Berlin-Hermsdorf, Hohen Neuendorf, Hennigsdorf und Bergfelde – und damit direkt ins Berliner Zentrum oder ins Umland.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Autobahnen A111 und A10 sowie die Bundesstraßen B96 und B96a sind in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Lage bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause in naturnaher Umgebung mit allen Vorteilen der Großstadtnähe – eine ideale Kombination für ein entspanntes, aber dennoch gut vernetztes Leben.

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 181.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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 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.

Property ID: 25138014 - 16567 Mühlenbecker Land – Schönfließ

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: [barnim@von-poll.com](mailto:barnim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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