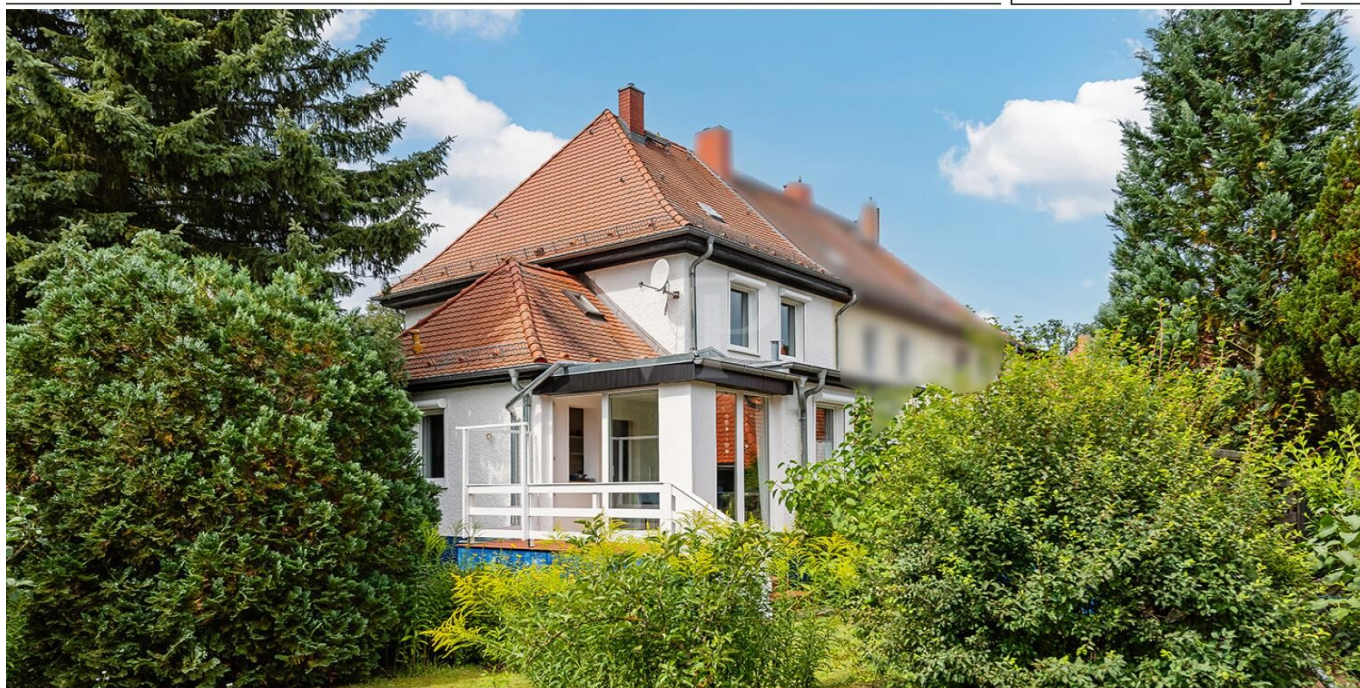


Berlin / Friedrichshagen

Bezauberndes Schmuckstück mit traumhaftem Garten in begehrter Lage von Friedrichshagen

????????? ??????????: 25068047



www.von-poll.com

???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ?????????: 4.5 • ??????? ????: 704 m²

??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068047	???? ??????	675.000 EUR
???????????	ca. 128 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	???????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
?????????	4.5		beurkundeten
			Kaufpreises
?????????? ???	4	???? ????????????	2024
??????????		?????????	???????
??????????	2	???????????????	
???? ????????????	1921	???????????????????	ca. 70 m²
????? ????????????	1 x ?????????? ???	?????	
	??????????????	???????	?????????,
			???????????????
			?????????

???????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	195.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2008

??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



???????? ??: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ???????



???????? ??????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ?????????



??????? ???????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????





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

??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

??? ?????? ?????????

Um ca. 1921 wurde dieses stilvolle Ensemble in langlebiger, massiver Bauweise errichtet. Das hier offerierte Reihenendhaus präsentiert sich im vorderen Grundstücksbereich und stellt einen sehenswerten Blickfang dar. Der Grundriss der Räume wurde auf einer Wohnfläche von ca. 128 m² großzügig geplant und gestaltet.

Schon beim Betreten des Hauses über einen überdachten Eingang in die geräumige Diele präsentiert sich das Konzept der Raumaufteilung in klaren und großzügigen Strukturen. Ein strahlendes Spiel aus hellen Farben und liebevoll erhaltenen Stilelementen schenkt jedem Raum eine unverwechselbare Ausstrahlung. Besonders eindrucksvoll zeigt sich dies im wohnlichen Herzstück des Hauses: dem einladenden Wohnbereich, der fließend in den lichtdurchfluteten Wintergarten übergeht. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem Ort voller Leichtigkeit und Geborgenheit. Die vorgelagerte nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe und Weite des großen Gartens in vollen Zügen zu erleben und kostbare Momente im Grünen zu genießen. Die modern und funktional gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch an den Essbereich an und ermöglicht so kurze Wege im Alltag. Ein weiteres großes Zimmer sowie ein komfortables Tageslicht-Duschbad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über eine stilvolle Treppe in einem schönen Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, wo zwei lichtdurchflutete Zimmer und ein Bad-en-Suite mit Badewanne und Tageslicht für ein besonderes Wohngefühl sorgen.

Im darüberliegenden Dachgeschoss wurde bereits ein kleines Zimmer ausgebaut, während die verbleibende, derzeit noch ungedämmte Fläche vielseitiges Ausbaupotenzial bietet – hier stünden nach einem Ausbau weitere rund 20 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum schafft die Teilunterkellerung, in der sich neben sämtlichen Haus-Anschlüssen auch die moderne Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2008 befindet, welche das Gebäude effizient und zuverlässig mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Auf einem idyllisch angelegten Grundstück von ca. 704 m² verbindet sich historischer Charme mit liebevoll gepflegter Natur – ein Ort, an dem man ankommt und sich sofort wohlfühlt. Alter Baumbestand, sonnige Freiflächen und eine liebevoll gestaltete Randbegrünung verleihen der Liegenschaft ein behagliches Ambiente mit besonderem

Charme.

Mit viel Gespür für Harmonie wurde insbesondere der hintere Grundstücksbereich gestaltet. Hier laden Obstbäume – darunter Kirsche, Pflaume und Apfel – zum Ernten und Genießen ein. Ein großzügiges, tagesbelichtetes Gartenhaus bietet zusätzlichen Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Merkmal dieser Liegenschaft ist die wertvolle Baulandreserve mit direktem Zugang von der Straße aus. Sie eröffnet vielfältige Möglichkeiten – von der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses bis hin zur Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Gäste. Die Idylle des Gartens und die weite offene Aussicht aus dem Bestandsgebäude würden durch eine Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Dieses Potenzial macht die Immobilie nicht nur für den aktuellen Bedarf attraktiv, sondern auch zu einer zukunftssicheren Investition.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Zuhause mit Herz und Raum für Familie und Freunde und einem Garten, der Raum für Erholung und unvergessliche Momente im Freien schenkt.

??????? ???????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

??????????????? ??? ?????????

- Reihenendhaus in beliebter Lage von Friedrichshagen
- Baujahr: ca. 1921, massive Bauweise
- Wohnfläche: ca. 128 m², großzügiger Grundriss mit 4,5 Zimmern
- Grundstück: ca. 704 m², idyllisch angelegt
- Teilunterkellerung mit moderner Gasbrennwerttherme (Baujahr 2008)
- moderne, funktionale Einbauküche
- großzügige Zimmer
- Duschbad und Wannenbad (beides tagesbelichtet)
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut (zusätzlich ca. 20 m² möglich)
- sonnige Terrasse mit Gartenzugang
- großzügiges Gartenhaus
- wertvolle Baulandreserve für einen Anbau
- sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, S-Bahn fußläufig erreichbar

??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

??? ??? ??? ???????????

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 seit jeher ein Magnet für Dichter:innen, Künstler:innen und anspruchsvolle Menschen, welche Ruhe, die Nähe von Wald und Wasser suchen, aber dennoch die Verbindung zur Großstadt nicht missen möchten. Friedrichshagen zählt Ende 2024 rund 19.036 Einwohner.

Lage / Verkehr:

Verkehrstechnisch ist Friedrichshagen optimal angebunden mit der S3 Spandau - Erkner. Die S-Bahn fährt im 10-Minuten-Takt, zu den Stoßzeiten morgens und abends sogar alle 5 Minuten. Man kann so in 20 Minuten den Alexanderplatz erreichen - von einem Ort aus, wo andere Urlaub machen, bis in das Zentrum der turbulenten Großstadt Berlin. Mit dem Auto sind die B1/B5 und die Berliner Autobahnen gut erreichbar. Auch die Nähe zum Berliner Flughafen BER ist bezeichnend. Die Hauptstraße des Ortes ist die beliebte Bölschestraße – sie lädt zum Flanieren, Einkaufen 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. Viele Sportvereine haben hier ihre Wurzeln und zählen massig Mitglieder.

Freizeit / Natur:

Das Haus liegt direkt an einem großen Waldgebiet – unverbaubar, da es sich um ein Wasserschutzgebiet handelt. Dieses Naturparadies lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein – ob Joggen, Walken, Radfahren, Gassigehen mit dem Hund oder einfach zu einem gemütlichen Spaziergang im Schatten hoher Bäume. Durch die Lage am Müggelsee eröffnet sich zudem ein breites Angebot an Wassersportmöglichkeiten, darunter Surfen, Segeln, Kitesurfen und Motorsport. Auch Ausflugsdampfer legen hier an und laden zu erholsamen Fahrten ein.

Kunst- und Kulturfreunde kommen in Friedrichshagen ebenfalls auf ihre Kosten: Galerien und Ateliers veranstalten Ausstellungen und kreative Workshops, während die Mittelpunkt-Bibliothek Köpenick – ergänzt durch eine kleine, gemütliche Zweigstelle in Friedrichshagen – kleine bis ausgewachsene Lesefreudige mit Büchern aller Art versorgt. Trotz seines breiten Sport- und Freizeitangebots hat sich der Ort seinen besonderen Charme als Künstler- und Dichterquartier bewahrt. Und wer Lust auf besondere Abende hat, kann sich vom charmanten Programm des traditionsreichen Kino UNION oder vom stimmungsvollen Open-Air-Kino begeistern lassen.

??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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.

??????? ?????????: 25068047 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com