

Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Stilvolles Wohnen am Wasser: elegante 3-Zimmerwohnung in traumhafter Lage an der Müggelspree

Objektnummer: 23068070



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 698.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

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

Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	23068070	Kaufpreis	698.500 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	2013		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 27000 EUR (Verkauf), 1 x Andere, 22000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	73.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.08.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



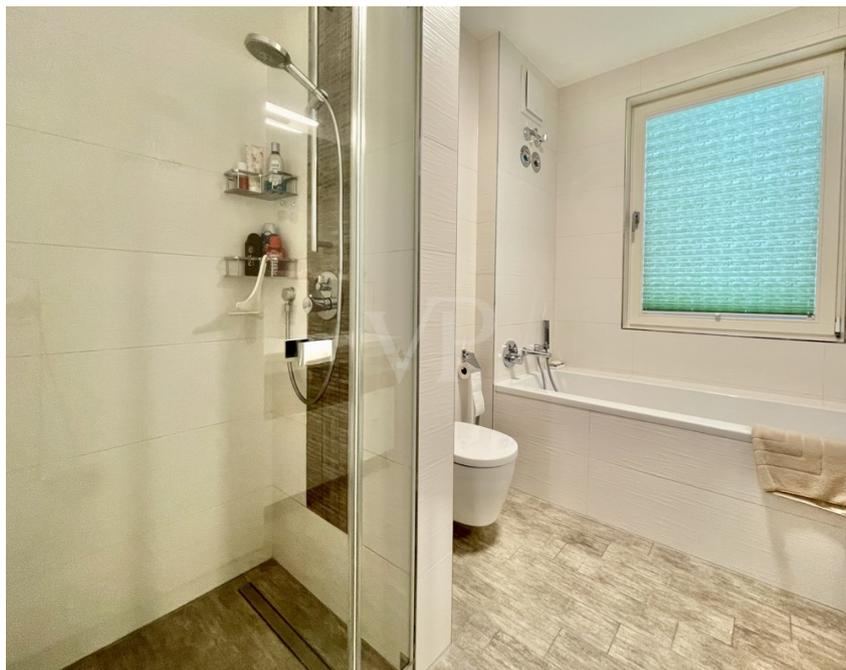
Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



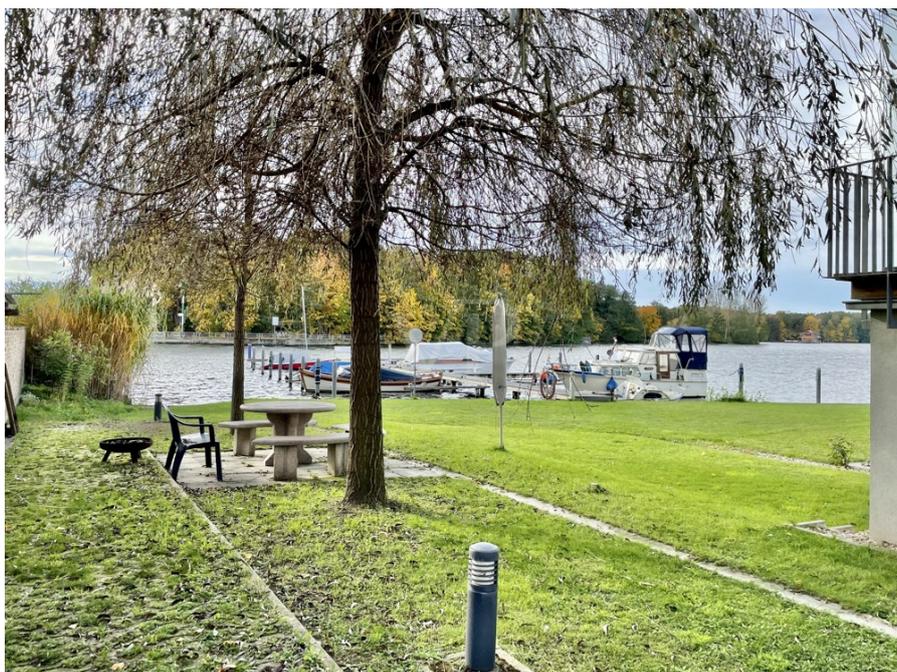
Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Die Immobilie



Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY 2022
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,8**
★★★★★

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



Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten eines wahrhaft idyllischen und geschichtsträchtigen Umfelds. Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich in einem repräsentativen Gebäudekomplex, umgeben von klassischen Villen und denkmalgeschützten Gebäuden, direkt am Tor zum Berliner Müggelsee. Die Lage in Friedrichshagen verspricht ein Leben im Grünen mit unmittelbarem Anschluss an Park, Wald und Wasser. Genießen Sie vom eigenen Balkon eine atemberaubende Fernsicht auf die Spreemündung und den großen Müggelsee mit den majestätischen Müggelbergen im Hintergrund. Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre einzigartige Lage, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung und den zeitlosen Baustil. Über einen als Atrium ausgebildeten Eingangsbereich mit Glasdach gelangen Sie zur ebenerdig und barrierefrei angelegten Wohnung im Erdgeschoss. Der Innenbereich ist mit echtem Holzparkett und hochwertigen Fliesen ausgestattet, was ein Gefühl von Eleganz und Komfort vermittelt. Die großzügige Raumhöhe von 2,70 Metern und die bodentiefen Holzfenster schaffen eine helle und einladende Atmosphäre, die viel Tageslicht in die Räume lässt. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m² mit insgesamt 3 Zimmer, darunter ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche, welches dank Tageslicht angenehm hell ist. Die großzügige Diele sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Der beeindruckende Wohn- und Essbereich entzückt bereits mit einem berauschem Wasserblick auf die Müggelspree. Angelehnt befindet sich hier die im amerikanischen Stil gehaltene offene Küche mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten, was das Kochen zum Vergnügen macht. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig die Gesellschaft Ihrer Gäste genießen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige nach Süden ausgerichtete Balkon, welcher hochwertig verglast ist und somit auch an kalten und nassen Tagen Gemütlichkeit garantiert sowie eine unverbaubare Sicht über die Müggelspree hin zum Müggelsee ermöglicht, sodass Sie die Natur in vollen Zügen erleben können, ohne Ihr Zuhause verlassen zu müssen. Diese Eigentumswohnung am Berliner Müggelsee in Friedrichshagen bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus exklusiver Lage, hochwertiger Ausstattung und zeitlosem Design. Ein praktischer Abstellraum bietet ausreichend Nutzfläche für Dies & Das sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Darüber hinaus ist diese Wohnung seit dem 01. Juli 2021 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt nach einer Mieterhöhung in diesem Jahr 1.414,17 Euro, was diese Immobilie auch zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. Die derzeitige Mieterin, eine sehr nette ältere Dame, pflegt das Objekt mit größter Sorgfalt. Dies bietet Ihnen nicht nur eine stabile Einnahmequelle, sondern auch die Gewissheit, dass Ihr neues Zuhause in besten Händen ist. Zur Wohnung gehört ein

Tiefgaragenstellplatz, welcher für 27.000,- Euro mit erworben werden muss. Optional bestünde außerdem die Möglichkeit, einen ca. 7,20 m x 3,50 m großen Bootslicheplatz für 22.000,- Euro käuflich zu erwerben. Das Herzstück der geschmackvollen Außenanlage bildet die großzügige Uferfront mit dazugehörigem Bootssteg. Hier kann die eigene Yacht direkt vor der Haustür mit Zugang vom Grundstück liegen, um wunderschöne Törns, z. B. nach Berlin oder bis zur Ostsee, zu starten. Friedrichshagen zeichnet sich durch seine idyllische Lage am Wasser und die Nähe zur Natur aus. Hier finden Sie Ruhe und Erholung, ohne auf die Annehmlichkeiten der Großstadt Berlin verzichten zu müssen. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersport, Radtouren, Spaziergänge am Seeufer und vieles mehr.

Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Ausstattung und Details

- angenehme Raumhöhe von ca. 2,70 m
- hochwertiger Fußboden mit Echtholzparkett oder Fliesen
- bodentiefe 3-fach verglaste Fenster
- Belüftungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten (Backofen inkl. Mikrowelle, Induktionskochfeld, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination)
- verglaster Balkon für gemütliche Stunden am Wasser
- elektrische Jalousien
- praktischer Abstellraum mit Platz für Waschmaschine & Trockner
- mit erworben werden muss ein Tiefgaragenstellplatz für 27.000,- Euro
- optional zu erwerben ein Bootslegeplatz (Maße ca. 7.20 m x ca. 3.50 m) für 22.000,- Euro

Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – 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 Markplatz 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 Sportsvereine 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: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 73.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 23068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen – Friedrichshagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com