Berlin / Friedrichshagen

Stylish living in Friedrichshagen – 4 rooms, 2 bathrooms and only 200 m to the Müggelspree river

Property ID: 25068055WE36

PURCHASE PRICE: 496.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 119 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

At a glance

Property ID	25068055WE36
Living Space	ca. 119 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1997

Purchase Price	496.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Fossil CHP
Energy certificate valid until	08.10.2028
Power Source	Block

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

The property

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

The property

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

The property

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

The property

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

The property

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

The property

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

A first impression

This unique apartment on the upper floor of a charming residential complex built in 1997 combines timeless elegance with modern living comfort. The harmonious atmosphere is immediately apparent upon entering, further enhanced by the successful architecture featuring a landscaped courtyard. Approximately 119 m² of living space unfolds into a home that impresses with its spaciousness and tasteful design. Bright, smooth walls, attractive laminate flooring, and high-quality natural stone tiles create a living experience that blends style and comfort. The heart of the apartment is the light-filled living room, approximately 34 m², which offers ample space for your dream kitchen. Here, you can realize your vision – whether modern and minimalist, cozy and inviting, or extravagant – and design the centerpiece of your home according to your personal preferences. Two additional bedrooms offer flexible options – whether as a retreat, guest room, or home office in a bright and airy setting. A practical dressing room has been seamlessly integrated into one of the rooms. The bathrooms are comfortably furnished: a stylish shower room and an elegant bathroom with a double vanity and separate area for a washing machine and dryer perfectly complement the living space. The meticulous interior design and thoughtful details lend this apartment its special character – a successful blend of modern functionality and a stylish, welcoming atmosphere for the whole family. This apartment is located just 200 meters from the Müggelspree River, nestled within a well-maintained residential complex in the popular Friedrichshagen district, not far from Bölschestraße. This distinctive main street forms the heart of the traditional villa district on the northwest shore of Lake Müggelsee in the Treptow-Köpenick borough. Today, Friedrichshagen has approximately 19,036 inhabitants and boasts a proximity to the expansive Berlin city forest and Lake Müggelsee, offering a high recreational value. Relaxation and tranquility are ensured by both the green, park-like courtyard and leisurely walks, for example, in the "Hirschgarten Triangle," just five minutes away. A nearby tram stop, just a one-minute walk away, provides easy access to public transportation. The Friedrichshagen S-Bahn station is also in the immediate vicinity; from there, you can reach Ostkreuz station, Berlin's largest transport hub, in just 15 minutes by S-Bahn. The area boasts numerous schools, kindergartens, and public facilities. Thanks to the excellent connections to tram lines 60/61 and the S-Bahn, Berlin's city center, long-distance train stations, and the future Berlin Brandenburg Airport are all easily accessible.

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

All about the location

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 Literaten, Künstler:innen, Künstler 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 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. Viele 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.

Property ID: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com