

**Schöneiche bei Berlin**

Idílico residencial con estilo: ubicación tranquila, excelentes conexiones de transporte, acogedor invernadero.

*Número de propiedad: 25068053*



**PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## De un vistazo

Número de propiedad	25068053	Precio de compra	545.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 33 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1916	Características	Terraza, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	187.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.09.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propiedad

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEZEMBER 2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01.12.2023 - 31.12.2023

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.

**Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Una primera impresión

Esta encantadora y cuidada casa unifamiliar, que data de alrededor de 1916, combina el carácter nostálgico de la arquitectura histórica con las comodidades de la vida moderna. Ubicada en una amplia y soleada parcela de aproximadamente 658 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para la vida individual, el relax y el diseño creativo del jardín. La superficie habitable comprende aproximadamente 80 m<sup>2</sup> y se complementa con un luminoso invernadero de aproximadamente 14 m<sup>2</sup>, que ofrece vistas al idílico jardín y crea un ambiente especialmente acogedor. El ambiente acogedor se percibe inmediatamente al entrar en la casa. El vestíbulo conduce al pasillo central. A la derecha se encuentra la acogedora cocina, que, con una despensa adicional, ofrece un práctico espacio de almacenamiento. A la izquierda, el atractivo baño con bañera. Justo al frente, se abre el cómodo salón, con acceso directo al soleado invernadero y a la espaciosa terraza, un lugar perfecto para relajarse o disfrutar de agradables veladas. Una escalera conduce a la planta superior, que ofrece dos habitaciones más luminosas y un moderno baño con una cómoda ducha. La casa cuenta con tres habitaciones bien proporcionadas y dos baños decorados con gusto, lo que garantiza un alto nivel de confort. En 2002, el ático se amplió con estilo y todo el edificio se sometió a una renovación integral y de alta calidad. Esta conservó el encanto histórico del año de construcción original, incorporando comodidades modernas. Algunas ventanas se reemplazaron en 2023 por modelos de triple acristalamiento de alta eficiencia energética. El interior es igualmente impresionante: las prácticas persianas enrollables brindan comodidad y seguridad, mientras que un amplio garaje ofrece espacio de almacenamiento adicional. La zona exterior es un verdadero punto culminante: un cobertizo de alta calidad, un acogedor cenador y la soleada terraza crean un ambiente armonioso. El jardín, bien cuidado y diseñado con cariño, con su ambiente acogedor, es un verdadero oasis de relajación. La casa también cuenta con un sótano parcial, que ofrece un práctico espacio de almacenamiento. La ubicación de la casa es tan

atractiva como la propia propiedad. Se encuentra en una maravillosa y tranquila zona residencial que garantiza un alto grado de relajación y privacidad. Además, cuenta con excelentes conexiones de transporte: su conveniente ubicación ofrece un rápido acceso a los pueblos y ciudades de los alrededores. Tiendas de artículos de primera necesidad y otros servicios también están a poca distancia: esta casa combina una vida idílica con la práctica proximidad a todo lo necesario. Esta casa unifamiliar aúna el encanto histórico, la comodidad de una vida moderna y un ambiente acogedor. Ya sea como un hogar idílico para una familia o un elegante refugio para parejas, aquí encontrará una propiedad con carácter, encanto y numerosas comodidades.

**Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Detalles de los servicios

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Vinylboden in Küche und Bädern
- hochwertige Einbauküche
- Whirlpool
- Garage
- Wintergarten
- Terrasse
- Pavillon
- hochwertiger Holzschuppen

**Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Todo sobre la ubicación

### 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.

**Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 187.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

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.

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.

**Número de propiedad: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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