

Berlin / Friedrichshagen

# Exklusives Wohnen am Wasser – Luxuswohnung mit unverbaubarem Blick auf Müggelsee und Müggelberge

CODE DU BIEN: 26068014



**PRIX D'ACHAT: 1.798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26068014</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2012</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Parking souterrain, 2 x Autre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.798.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	73.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



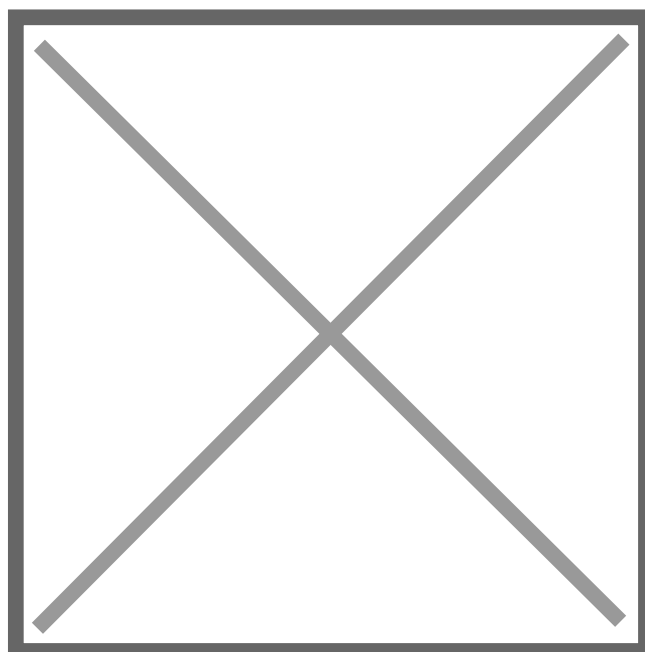
CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## La propriété



### 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







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



**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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

## Une première impression

**Exklusives Wohnen am Wasser – Luxuswohnung mit unverbaubarem Blick auf Müggelsee und Müggelberge**

Willkommen an einem der schönsten Wasserstandorte Berlins. In privilegierter Lage direkt an der Spreemündung, am Tor zum Berliner Müggelsee, erwartet Sie eine außergewöhnliche Eigentumswohnung in einem repräsentativen Gebäudekomplex in Friedrichshagen. Umgeben von prachtvollen Villen, denkmalgeschützten Gebäuden und weitläufiger Natur vereint diese Lage auf einzigartige Weise Ruhe, Eleganz und unmittelbare Nähe zum Wasser.

Hier genießen Sie ein Lebensgefühl, das in Berlin selten geworden ist: Morgendliche Spaziergänge entlang der Spree, Segelboote auf dem glitzernden Wasser, der Blick über den Müggelsee bis hin zu den sanften Höhen der Müggelberge. Vom eigenen Balkon eröffnet sich eine beeindruckende Fernsicht über die Spreemündung und den großen Müggelsee – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit seinen ganz eigenen Zauber entfaltet.

Die stilvolle Wohnanlage wurde im Jahr 2012 auf einem ca. 1.702 m<sup>2</sup> großen Wassergrundstück errichtet und umfasst lediglich zwölf Wohneinheiten. Die viergeschossige Architektur fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein und überzeugt zugleich mit modernster Bauqualität. Errichtet nach KfW-70-Standard mit Energieeffizienzklasse B, dreifach isolierten Holzfenstern mit elektrischen Raffstores, Belüftungsanlage sowie komfortabler Fußbodenheizung bietet das Gebäude zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Eine moderne Gasheizung wurde erst vor drei Jahren erneuert, das gesamte Objekt befindet sich in einem hervorragend gepflegten Zustand. Tiefgarage und private Steganlage unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Ensembles.

Die hier angebotene Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und präsentiert sich heute mit einer beeindruckenden Wohnfläche von rund 198 m<sup>2</sup> als großzügige Residenz direkt am Wasser. Edle italienische Natursteinfliesen, hochwertige Holzdielung und zahlreiche bodentiefe Holzfenster prägen das elegante Interieur und schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre mit einer Raumhöhe von ca. 2,70 Metern.

Bereits der Zugang zur Wohnung vermittelt ein Gefühl besonderer Privatheit: Ein großzügiger Vorraum außerhalb des Treppenhauses dient als privater Entrée-Bereich. Dahinter eröffnet sich eine geräumige Diele mit maßgefertigten Einbauschränken und viel Stauraum. Von hier aus erschließt sich das erste stilvolle Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche sowie ein Ankleidebereich, der zum Gästezimmer führt. Dieses begeistert mit

einem überdachten Balkon und einem faszinierenden Blick über das Wasser.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, über 45 m<sup>2</sup> große Wohn- und Küchenbereich. Hier verbindet sich modernes Design mit höchstem Komfort. Die exklusive Küche des Herstellers SACHSEN ist ein Meisterwerk funktionaler Ästhetik: Eine edle Natursteinplatte, elegante lackierte Fronten, hochwertige Miele-Geräte sowie ausgewählte Elemente von Villeroy & Boch schaffen eine Küche auf Spitzenniveau. Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Dampfgarer, Weinkühlschrank und eine höhenverstellbare BERBEL-Umlufthaube lassen keine Wünsche offen. Der angrenzende Essbereich mit rund 20 m<sup>2</sup> bietet den perfekten Rahmen für stilvolle Dinnerabende und gesellige Stunden.

Ein ganz besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten mit hochwertiger Verglasung. Von hier aus genießen Sie eine unverbaubare Aussicht über die Müggelspree bis zum Müggelsee – ein Ort, an dem sich Natur, Licht und Wasser zu einem einzigartigen Wohngefühl verbinden. Dank eines flexiblen Schienensystems lässt sich die Verglasung nahezu vollständig öffnen, sodass sich Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden und Sie auch an warmen Tagen die frische Brise vom Wasser genießen können.

Eine zweite Diele mit weiteren Einbauschränken erschließt die privaten Räume der Wohnung. Hier befinden sich ein helles Kinderzimmer, ein komfortabler Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und hochwertigen Einbauten sowie das großzügige Schlafzimmer mit Bad en Suite. Dieses wurde vor etwa fünf Jahren individuell modernisiert und mit einer besonderen Badewanne mit integrierter Duschfunktion ausgestattet – ein privater Spa-Bereich für entspannte Momente. Ein weiteres, direkt vom Schlafzimmer zugängliches Zimmer eignet sich ideal als Ankleide-, Arbeitszimmer oder Rückzugsort.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch zwei komfortable PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie zwei private Bootsliegeplätze am hauseigenen Steg (ca. 7 m × 3,50 m und 11 m × 4,50 m). Damit eröffnet sich Ihnen die seltene Möglichkeit, das Leben am Wasser in all seinen Facetten zu genießen – vom morgendlichen Kaffee mit Blick auf den See bis zur spontanen Bootstour direkt vor der eigenen Haustür.

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung vereint eine der schönsten Wasserlagen Berlins mit hochwertiger Architektur, großzügigem Raumgefühl und exklusiver Ausstattung.

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

## Détails des commodités

- erstklassige Lage im Erdgeschoss bzw. Hochparterre direkt an der Müggelspree mit Blick auf den Müggelsee
- großzügige Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, ideal für Familien, Gäste oder Homeoffice
- 2 stilvolle Badezimmer, davon ein Bad en Suite
- repräsentativer Wohn- und Küchenbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- hochwertige SACHSEN-Designer-Küche mit Hochglanzfronten und Natursteinplatte sowie Premium-Geräte von Miele und Ausstattungselemente von Villeroy & Boch
- höhenverstellbare BERBEL-Umlufthaube
- edle italienische Natursteinfliesen und hochwertige Holzdielung
- großzügige Raumhöhe von ca. 2,70 m
- bodentiefe dreifachverglaste Holzfenster mit elektrischen Raffstores
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Belüftungsanlage
- hochwertig verglaster Wintergarten mit unverbaubarem Wasserblick
- überdachter Balkon mit Blick auf die Müggelspree
- maßgefertigte Einbauschränke und Ankleidebereiche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und hochwertigen Einbauten
- energieeffiziente Bauweise nach KfW-70-Standard
- Energieeffizienzklasse B
- Gasheizung vor ca. 3 Jahren erneuert
- gepflegte Wohnanlage mit nur 12 Einheiten
- Grundstück ca. 1.702 m<sup>2</sup>
- barrierearmer Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss
- 2 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- 2 private Boots Liegeplätze am hauseigenen Steg (ca. 7 m × 3,50 m und 11 m × 4,50 m)

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Friedrichshagen zählt zu den begehrtesten und charmantesten Wohnlagen im Berliner Südosten. Der traditionsreiche Villenvorort liegt direkt am Müggelsee, dem größten See Berlins, und verbindet auf einzigartige Weise naturnahe Ruhe mit urbaner Lebensqualität.**

**Die Umgebung ist geprägt von historischen Villen, gepflegten Altbauten und großzügigen Grünflächen. Die nahegelegenen Wälder der Müggelberge, die Uferpromenade am Müggelsee sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung in unmittelbarer Natur.**

**Die beliebte Bölschestraße – das lebendige Zentrum Friedrichshagens – ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Auswahl an Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Hier verbinden sich Berliner Kiezkultur und gehobene Lebensqualität auf charmante Weise.**

**Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Die S-Bahn-Station Friedrichshagen ermöglicht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt, während die nahegelegene Müggelspree und der Müggelsee ideale Voraussetzungen für Wassersport, Segeln und Bootsausflüge bieten.**

**Diese außergewöhnliche Kombination aus exklusivem Wohnambiente, erstklassiger Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot macht Friedrichshagen zur idealen Wahl für anspruchsvolle Luxusliebhaber, die Wert auf Privatsphäre, Stil und Lebensqualität legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine unvergleichliche Lebensart verspricht.**

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26068014 - 12587 Berlin / Friedrichshagen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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