

Schöneiche bei Berlin

## Un havre de paix résidentiel et élégant – emplacement calme, excellentes liaisons de transport, véranda confortable

**CODE DU BIEN: 25068053**



**PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 658 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- 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: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068053	Prix d'achat	545.000 EUR
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 33 m <sup>2</sup>
Année de construction	1916	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

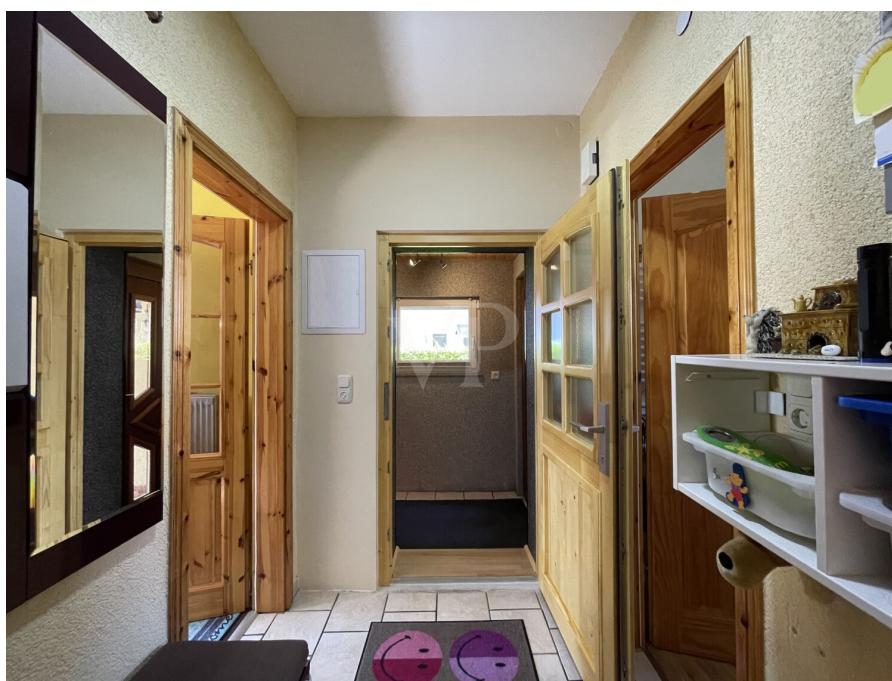
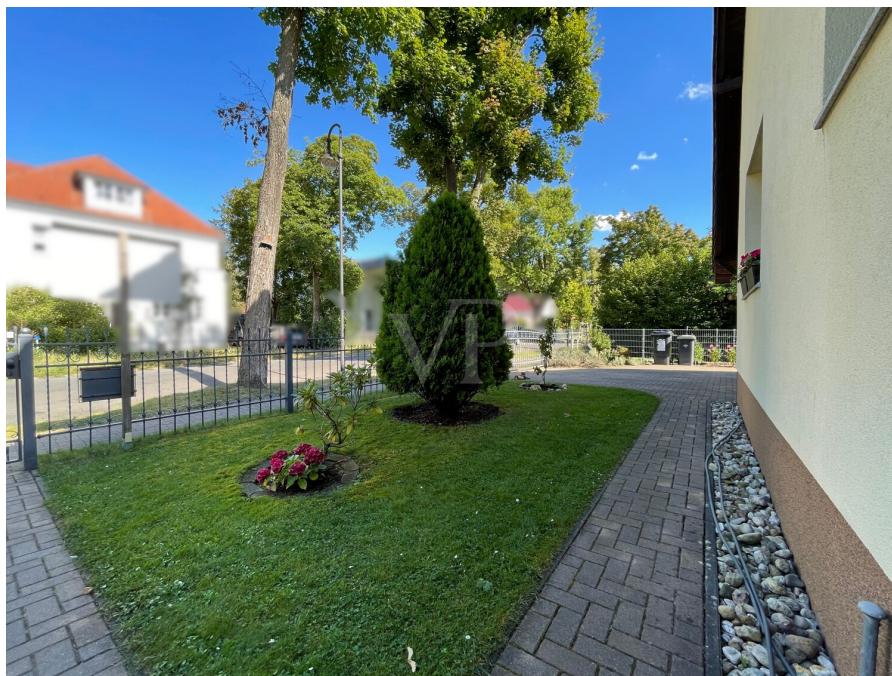
**CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	187.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.09.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## 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

CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Professional 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

**CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite vers 1916 et entretenue avec soin, allie le charme nostalgique de l'architecture historique au confort moderne. Située sur un terrain spacieux et ensoleillé d'environ 658 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour une vie personnelle épanouie, la détente et l'aménagement créatif d'un jardin. La surface habitable d'environ 80 m<sup>2</sup> est complétée par une véranda lumineuse d'environ 14 m<sup>2</sup>, offrant une vue sur le jardin idyllique et conférant à la maison une atmosphère particulièrement chaleureuse. Cette ambiance accueillante se perçoit dès l'entrée. Le vestibule mène au hall central. À droite se trouve la cuisine conviviale, qui, avec son cellier, offre un espace de rangement pratique. À gauche se trouve la jolie salle de bains avec baignoire. En face, le confortable salon s'ouvre sur la véranda ensoleillée et la vaste terrasse – un lieu idéal pour se détendre ou passer des soirées conviviales. Un escalier mène à l'étage, qui comprend deux autres chambres lumineuses et une salle de bains moderne avec douche. Cette maison offre trois pièces aux proportions harmonieuses et deux salles de bains élégantes, garantissant un confort de vie optimal. En 2002, les combles ont été aménagés avec goût et l'ensemble du bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète et de grande qualité. Celle-ci a permis de préserver le charme historique de la construction d'origine tout en intégrant des équipements modernes. Certaines fenêtres ont été remplacées en 2023 par des modèles à triple vitrage particulièrement performants sur le plan énergétique. L'intérieur est tout aussi remarquable : des volets roulants pratiques assurent confort et sécurité, tandis qu'un garage spacieux offre un espace de rangement supplémentaire. L'espace extérieur est un véritable atout : un abri de jardin de qualité, une charmante gloriette et une terrasse ensoleillée forment un ensemble harmonieux. Le jardin paysager, conçu avec soin et offrant une atmosphère paisible, est un véritable havre de paix. La maison dispose également d'un sous-sol partiel, offrant un espace de rangement pratique. Son emplacement est aussi attrayant que la propriété elle-même. Située dans un quartier résidentiel calme et agréable, elle garantit une grande tranquillité et une intimité totale. Bénéficiant d'excellentes liaisons de transport, cette maison idéalement située permet un accès rapide aux villes et villages environnants. Commerces et autres commodités sont également à proximité immédiate. Elle allie un cadre de vie idyllique à la proximité pratique de tout ce dont vous avez besoin. Cette maison individuelle conjugue charme historique, confort moderne et atmosphère chaleureuse. Que ce soit pour une famille en quête d'un foyer paisible ou pour un couple en quête d'un refuge élégant, vous y trouverez une propriété de caractère, pleine de charme et dotée de nombreux atouts.

**CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## 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.koepnick@von-poll.com

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

---

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