Schöneiche bei Berlin

# Stilvolle Wohnidylle – ruhige Lage, beste Anbindung, gemütlicher Wintergarten

***CODE DU BIEN: 25068053***

**PRIX D'ACHAT:** 545.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 80 $m^2$ • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 658 $m^2$

**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 |
| Surface habitable | ca. 80 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1916 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 545.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 33 m² |
| Aménagement | Terrasse, Bloc-cuisine |

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

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 16.09.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 187.62 kWh/m²a |
| Classement énergétique | F |
| 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

VON POLL FINANCE

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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*www.von-poll.com/finanzieren*

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

# La propriété

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

# Une première impression

Dieses charmante und liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1916 vereint den nostalgischen Charakter historischer Bausubstanz mit dem Komfort moderner Wohnqualität. Auf einem großzügigen und sonnigen Grundstück von ca. 658 m² gelegen, bietet es viel Raum für individuelles Wohnen, entspanntes Genießen und kreative Gartengestaltung. Die Wohnfläche umfasst rund ca. 80 m² und wird durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten von ca. 14 m² ergänzt, der den Blick in den idyllischen Garten freigibt und das Haus mit einer besonders freundlichen Atmosphäre erfüllt.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die einladende Stimmung. Über den Windfang gelangt man in den zentralen Flur. Zur rechten Seite befindet sich die gemütliche Küche, die mit einer zusätzlichen Kammer praktischen Stauraum bietet. Auf der linken Seite liegt das freundliche Badezimmer mit Badewanne. Geradeaus öffnet sich das behagliche Wohnzimmer, das durch seinen direkten Zugang in den sonnigen Wintergarten sowie auf die großzügige Terrasse besticht – ein perfekter Ort für erholsame Stunden oder gesellige Abende. Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das zwei weitere, hell geschnittene Zimmer bereithält sowie ein modernes Bad mit komfortabler Dusche.

Das Haus verfügt insgesamt über drei gut geschnittene Zimmer und zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder, die für hohen Wohnkomfort sorgen. Im Jahr 2002 wurde das Dachgeschoss stilvoll aufgestockt und das gesamte Gebäude umfassend und hochwertig kernsaniert. Damit wurde der historische Charme des Baujahrs bewahrt und zugleich mit zeitgemäßer Ausstattung kombiniert. Einige Fenster wurden 2023 durch besonders energieeffiziente, dreifach verglaste Modelle ersetzt.

Auch die Ausstattung überzeugt: Praktische Rollläden sorgen für Komfort und Sicherheit, während eine geräumige Garage zusätzlichen Platz bietet. Der Außenbereich ist ein echtes Highlight – ein hochwertiger Schuppen, ein einladender Pavillon sowie die sonnige Terrasse schaffen ein stimmungsvolles Ensemble. Besonders hervorzuheben ist der gut angelegte, liebevoll gestaltete Garten, der durch seine gemütliche Atmosphäre eine wahre Oase der Erholung darstellt. Ergänzt wird das Haus durch eine Teilunterkellerung, die nützlichen Stauraum bereithält.

Die Lage des Hauses ist ebenso attraktiv wie das Objekt selbst. Es befindet sich in einer tollen, ruhigen Wohngegend, die ein hohes Maß an Erholung und Privatsphäre garantiert. Gleichzeitig ist die Anbindung ausgesprochen gut: Verkehrsgünstig gelegen, erreicht man

schnell die umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Infrastruktur sind ebenfalls bequem erreichbar – so verbindet dieses Zuhause idyllisches Wohnen mit praktischer Nähe zu allem, was man braucht.

Dieses Einfamilienhaus vereint historischen Charme, modernen Wohnkomfort und eine behagliche Wohnatmosphäre. Ob als idyllisches Zuhause für eine Familie oder als stilvoller Rückzugsort für Paare – hier erwartet Sie ein Objekt mit Charakter, Charme und vielen Annehmlichkeiten.

**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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 187.62 kwh/(m²*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.

**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.koepenick@von-poll.com

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

www.von-poll.com