

Schöneiche bei Berlin

# Gemütliches Haus mit großem Garten und viel Erweiterungspotenzial

CODE DU BIEN: 26068034



PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.286 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26068034 - 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: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26068034</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>375.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 64 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1938</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Bloc-cuisine</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	302.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068034 - 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)



### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**

Partner-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: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1938, erweitert durch einen Anbau aus ca. 1961, erzählt die Geschichte eines liebevoll gepflegten Zuhauses, das Geborgenheit, Ruhe und viele Möglichkeiten miteinander verbindet. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.286 m<sup>2</sup> gelegen, bietet diese Immobilie trotz ihrer kompakten Wohnfläche ein besonderes Wohngefühl mit viel Freiraum für individuelle Ideen und zukünftige Entwicklungen.

Die ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich gemütlich auf zwei Ebenen. Im Zuge umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2006 bis 2009 wurde das Haus mit viel Sorgfalt modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand, in dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie die kleine Veranda – ein wunderbarer Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Vom anschließenden Flur aus gelangen Sie in die weiteren Räume des Hauses. Rechter Hand befindet sich die Küche, während sich dahinter das gemütliche Wohnzimmer anschließt, das als zentraler Lebensmittelpunkt des Hauses dient. Von hier aus erreicht man ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Eine schöne Holzterasse führt ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit behaglicher Atmosphäre – ein wunderbarer Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt darüber hinaus über eine Garage sowie ein praktisches Nebenglass, das zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnlich liebevoll angelegte Grundstück. Der weitläufige Garten wirkt wie eine kleine grüne Oase und bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien. Hier spürt man sofort, mit wie viel Hingabe dieses Zuhause gepflegt wurde.

Dank der großzügigen Grundstücksgröße besteht zudem die Möglichkeit, das bestehende Haus bei Bedarf zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – ideal für alle, die sich langfristig entfalten möchten.

Dieses charmante Zuhause überzeugt vor allem durch seine warme Ausstrahlung, den gepflegten Zustand, das traumhafte Grundstück und das Potenzial, sich hier den ganz

**persönlichen Wohnraum zu verwirklichen.**

**Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 88 befindet sich nur ca. 500 m entfernt.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar und sorgen für eine angenehme Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.**

**CODE DU BIEN: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## **Détails des commodités**

- hochwertige Einbauküche
- Rollläden
- Garage
- Terrasse
- Pavillon
- Nebengelass

**CODE DU BIEN: 26068034 - 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: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## 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.

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: 26068034 - 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](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)**