

Berlin / Hirschgarten

Wohnen zwischen Wasser und Natur – stilvolle Terrassenwohnung mit Garten & opt. Bootslegeplatz

CODE DU BIEN: 26068050WE26



PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

- **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: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26068050WE26
Surface habitable	ca. 61 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	319.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	05.01.2036

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.60 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

Une première impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Berliner Südosten, unmittelbar an der idyllischen Müggelspree, erwartet Sie eine Eigentumswohnung, die modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl auf besondere Weise verbindet. Auf einem ca. 11.468 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück entstand ein architektonisch anspruchsvolles Wohnensemble aus acht eleganten Stadtvillen in direkter Wasserlage zur Müggelspree.

Die hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines energieeffizienten KfW-70-Hauses und überzeugt auf rund 61 m² Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Fensterflächen und einer modernen Ausstattung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit hochwertigem Parkettboden und ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe. Von hier aus öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und den bodentiefen Fenstern ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und ist mit hochwertigen Elektrogeräten, darunter ein Induktionskochfeld, Backofen und Geschirrspüler, ausgestattet.

Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die fließend in den außergewöhnlich großen Privatgarten übergeht. Mit einer Sondernutzungsfläche von ca. 130 m² genießen Sie hier den Komfort eines eigenen Gartens, ohne auf die Vorzüge einer Eigentumswohnung verzichten zu müssen – ein seltenes Angebot für Gartenliebhaber, Ruhesuchende oder Tierfreunde. Hier befindet sich auch ein Gartenhaus mit praktischem Stauraum für Gartenmöbel und Geräte.

Das großzügige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über bodentiefe Fenster und bietet mit rund 16 m² ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie eine gemütliche Rückzugsoase. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer komfortablen, bodengleichen Walk-in-Dusche ausgestattet. Ein praktischer Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und bietet Platz für Waschmaschine und Haushaltsgeräte.

Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen sowie eine Video-Gegensprechanlage sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard.

Ein Pkw-Außenstellplatz ist im Angebot enthalten und befindet sich unmittelbarer Nähe zum Haus. Für Wassersportbegeisterte besteht zudem die Möglichkeit, einen eigenen Bootsliegeplatz mit den Maßen ca. 3,20 x 9 m für zusätzlich 40.000,- € käuflich zu erwerben – eine seltene Gelegenheit, die den besonderen Freizeitwert dieser Immobilie nochmals erhöht.

Auch die Wohnanlage selbst präsentiert sich in einem hervorragenden Pflegezustand. Im Rahmen umfangreicher Instandhaltungsmaßnahmen in den Jahren 2023 bis 2024 wurden bei diesem Gebäude u. a. das Dach einschließlich Dämmung erneuert, Fassaden und Terrassen saniert, sämtliche Verblechungen modernisiert, die Dach- und Terrassenentwässerung erneuert sowie hochwertige Bangkirai-Holzbeläge auf Balkonen und Terrassen verlegt. Damit profitieren Sie von einer gepflegten Wohnanlage und bereits durchgeführten Investitionen in die Zukunft.

Diese Immobilie vereint hochwertige Bauqualität, eine außergewöhnliche Wasserlage und den seltenen Luxus eines großen Privatgartens zu einem Wohnangebot, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger begeistern wird.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnqualität und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

Détails des commodités

- Areal an der Müggelspree mit opt. Bootsliegeplatz
- Energieeffizientes KfW-70-Haus
- Erdgeschosswohnung mit nahezu barrierearmem Wohnkomfort
- ca. 130 m² großer Privatgarten (Sondernutzungsrecht)
- großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Pkw-Außenstellplatz in direkter Nähe
- ca. 61 m² Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer
- heller Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- hochwertiger Parkettboden
- großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- Schlafzimmer mit ca. 14 m² Wohnfläche
- modernes Tageslichtkonzept durch bodentiefe Fenster
- Badezimmer mit bodengleicher Walk-in-Dusche
- Praktischer Hauswirtschafts-/Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen
- Video-Gegensprechanlage
- Gartenhaus für Gartengeräte und Gartenmöbel
- Gepflegte Außenanlagen
- optionaler Bootsliegeplatz (ca. 3,20 x 9 m) für 40.000,- €

CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

Tout sur l'emplacement

Berlin-Hirschgarten im Ortsteil Friedrichshagen, eingebettet im grünen Bezirk Treptow-Köpenick, verkörpert eine exklusive Wohnadresse, die urbanen Komfort mit naturnaher Eleganz verbindet. Diese etablierte Lage besticht durch ihre ruhige Seenähe und eine hochwertige Infrastruktur, die anspruchsvollen Lebensstil mit einer ausgewogenen Balance aus Privatsphäre und urbaner Anbindung vereint. Die Nähe zum Berliner Zentrum, erreichbar über die S-Bahn-Linie S3, ermöglicht ein müheloses Pendeln, während die grüne Umgebung und die geringe Bebauungsdichte ein Gefühl von Weite und Ruhe vermitteln – ein seltener Luxus in einer Metropole.

Die unmittelbare Umgebung von Hirschgarten zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung aus stilvollen Einfamilienhäusern und Villen aus, die das exklusive Flair dieser Wohnlage unterstreichen. Hier lebt man in einer Gemeinschaft, die Wert auf Qualität, Sicherheit und ein kultiviertes Miteinander legt. Die Lage am Ufer der Müggelspree bietet nicht nur eine malerische Kulisse, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und exklusive Freizeitgestaltung im Freien.

Die hervorragende medizinische Versorgung mit spezialisierten Praxen und Kliniken ist in wenigen Minuten erreichbar, was ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort garantiert. Einkaufsmöglichkeiten für den gehobenen Anspruch sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und ergänzen das luxuriöse Wohngefühl.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: So sind die Busstationen Neuer Weg und Bellevuestraße in nur etwa 3 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Straßenbahnstation Bellevuestraße (ca. 4 Minuten zu Fuß), die eine bequeme Mobilität ohne Auto ermöglichen. Der S-Bahnhof Hirschgarten, erreichbar in etwa 12 Minuten, sichert eine schnelle Erreichbarkeit aller urbanen Highlights Berlins. So bleibt die Balance zwischen diskreter Abgeschlossenheit und pulsierendem Großstadtleben stets gewahrt.

Die solide Infrastruktur und die gute Anbindung an das Berliner Zentrum gewährleisten zugleich eine komfortable Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele. Auch für die Bedürfnisse älterer Menschen ist die Lage ideal: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen, darunter Apotheken (ca. 8 Minuten zu Fuß) und das Ärztehaus Nordflügel (ca. 15 Minuten zu Fuß), ebenso wie das renommierte DRK Klinikum Berlin-Köpenick, das ebenfalls in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Nähe zu umfassender Gesundheitsversorgung sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender medizinischer Versorgung und

ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht Berlin-Hirschgarten zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Menschen, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Lebensqualität legen. Hier finden Sie einen Ort, der Geborgenheit schenkt und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in angenehmer Balance bietet.

CODE DU BIEN: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26068050WE26 - 12587 Berlin / Hirschgarten

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