

**Schöneiche bei Berlin**

??????, ?????????? ?????????? ?????????? –  
?????? ??????????, ?????????? ??????????????  
?????????, ????? ??????????

---

??????? ??????: 25068053



---

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ?: 658 m<sup>2</sup>

---

????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ????. ??? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25068053
???????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1916
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ????????	545.000 EUR
??????	?????????????
???????????	
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	
?????????????????	ca. 33 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

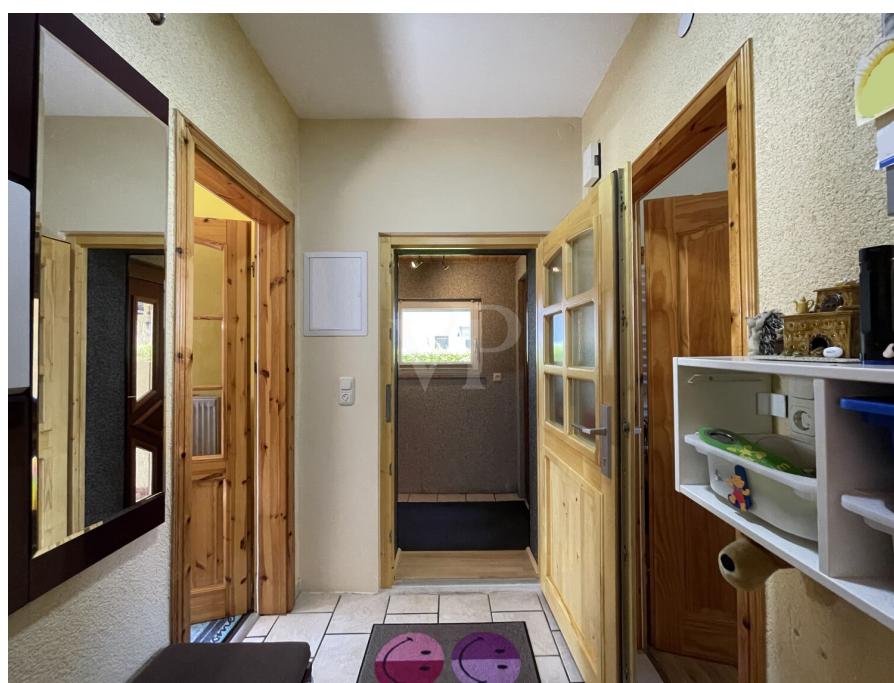
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	16.09.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	187.62 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
????? ??????????????	2002
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ???????



????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



## 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

????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????

The graphic features five professionals (three men and two women) standing behind a map of Berlin districts. On the left, there are two awards: a gold 'Capital MAKER KOMPASS 2024' plaque for 'Top-Maker Berlin' and a red 'BELLEVUE Best Property Agents 2024' plaque. The map highlights the districts of Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick.

**Professionalle 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

????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## ??? ?????? ??????????

????? ? ??????????? ??? ??????????? ?????????????? ???????????????, ???  
?????????????? ??? 1916, ?????????? ??? ??????????? ??????????? ???  
????????? ??????????????? ?? ??? ??????? ??? ??????????? ????. ??????????? ?? ???  
????????? ??? ??????????? ?????????? ??????? 658 ?.?, ?????????? ?????? ??? ??  
????????? ???????, ?????????? ??? ??????????? ?????????? ??????. ? ??????  
????????? ??? ??????? ??????? 80 ?.?. ??? ??????????? ??? ?? ??????  
????????? ??????? 14 ?.?, ?? ?????? ?????????? ??? ????? ??????????? ??? ??  
????????? ?? ?????? ?? ??? ?????????? ?????????? ????????????. ? ?????????? ??????????  
????? ?????? ??????? ?? ??? ?????? ??? ??????. ? ?????????? ?????? ???  
????????? ??????. ??? ?????? ?????????? ? ?????? ???????, ? ?????, ?? ???  
????????? ???????, ??????? ?????????? ??????????? ????. ??? ???????  
????????? ?? ?????????? ??????? ?? ?????? ???????, ??????? ??????? ?? ???  
??????, ?? ?????? ??????? ?? ?????? ?????????? ??????????? ??? ?? ?????? ??????? ???????  
- ??? ??????? ?????? ??? ????? ?????????? ? ?????? ??????. ??? ?????? ??????? ???  
????? ?????, ? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????? ??????? ??? ?? ???????  
????? ?? ?????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??  
??? ?????? ?? ??????, ?????????????? ??? ?????? ??????? ?????? ??????????. ?? 2002,  
? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????? ?? ?????? ?????????? ?? ???  
????????? ?? ?????? ?????? ?????? ???????????, ?????????????? ?????? ??????????  
???????. ??????? ?????? ?????????? ?????????????? ?? 2023 ?? ?????????? ??????????  
????????? ??????? ?? ?????? ??????. ?? ?????????? ?????????????? ??? ?? ??????  
???????????: ?? ??????? ?????? ?????? ??????? ??? ???????, ??? ?? ??????????  
?????? ?????????? ??????? ?????????????? ????. ? ?????????? ?????? ????? ??  
????????? highlight - ??? ??????? ?????? ???????????, ??? ??????? ?????? ??? ??  
????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?? ???????  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ????, ?? ?? ?????? ??? ??????????,  
????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????  
??????, ??? ??????? ?????? ?????????? ?????????? ????. ? ?????????? ??? ?????? ??? ??  
????? ?????????? ??? ?? ??? ?? ?????? ??????. ?????????? ?? ??? ?????? ??? ??????  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????????????  
??????????, ??????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??????????: ?? ??????  
??????????, ??????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????.  
?????????? ??? ?????????? ??????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ??????? - ??? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????? ?? ???  
????????? ??????? ?? ??? ??? ??????????. ??? ? ?????????? ?????? ?????????? ???



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ???????, ??? ????? ??? ???????? ?????? ??? ?????? ??? ?????  
?????????. ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ???  
??? ??? ????? ?????????? ??? ?????? - ??? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????,  
????????? ??? ?????? ??????.

????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## ???????????????? ??? ????????

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

## ???????? ?????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

### ??? ??? ??? ????????

#### 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.

???????? ?????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## ????? ????????????

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

????????? ??????????: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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