

Schöneiche bei Berlin

Stilvolle Doppelhaushälfte in Schöneiche bei Berlin

???????? ??????????: 25068067



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 132 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 284 m²

??????? ?????????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068067	????? ???????	449.000 EUR
???????????	ca. 132 m²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	????????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
?????????	5		beurkundeten
			Kaufpreises
????????????? ???	4	?????????	????????
???????????		?????????????	
???????????	2	????????	?????????, WC
????? ??????????????	1996		?????????????,
?????? ??????????????	1 x ???????		????????, ??????
			?????????????????
			?????????

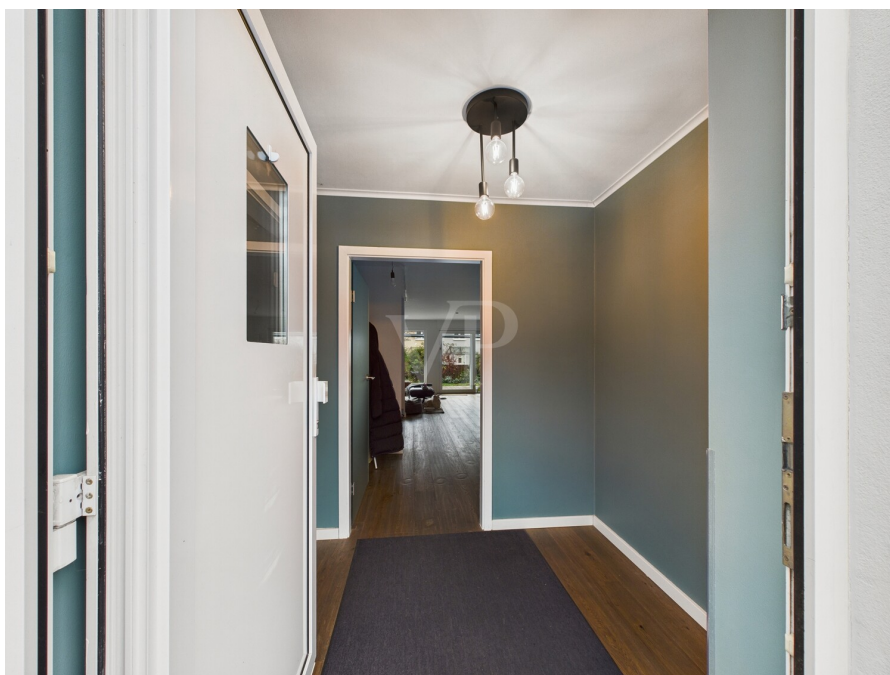
???????? ?????????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ?????? ?????	?????? ????????????? ????????????	85.90 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	30.11.2035	????????? ????????????? ??????????	C
???? ???????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2014

???????? ?????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ???????



??????? ???????? : 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



??????? ???????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



??????? ???????? : 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ????????



???????? ??: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

?? ???????



??????? ???????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf rund 132 Quadratmetern Wohnfläche und einem ca. 284 Quadratmeter großen Grundstück ein hochwertiges Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Lage in einer gewachsenen Wohngegend verbindet urbanen Komfort mit angenehmer Nachbarschaft – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus ist bezugsfertig und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Bereits der Eingangsbereich vermittelt mit seinem offenen Grundriss eine einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, dessen edles Mooreichenparkett nicht nur optisch, sondern auch haptisch Akzente setzt. Die hochwertig ausgestattete, neuwertige Einbauküche mit Markengeräten aus dem Jahr 2021 grenzt unmittelbar an den Essbereich und lässt keine Wünsche offen.

Die vier Schlafzimmer verteilen sich auf Obergeschoss und Dachgeschoss und sind dank großzügiger Fenster angenehm lichtdurchflutet. Im Obergeschoss wurde das Badezimmer 2018 vollständig erneuert und punktet mit moderner Ausstattung. Die Dachfenster wurden bereits 2010 ausgetauscht, was für zusätzliche Energieeffizienz sorgt.

Weitere Besonderheiten finden sich im Keller: Hier lädt eine eigene Sauna zum Entspannen ein. Die Räumlichkeiten sind vielseitig nutzbar und bieten sowohl Platz für Hobbys als auch ausreichend Stauraum.

Die Garage verfügt über eine fest installierte Wallbox (11 kW), was insbesondere für E-Auto-Besitzer einen zukunftsfähigen Komfort darstellt. Im Außenbereich harmoniert die frisch 2022 gestrichene Fassade mit dem gepflegten Garten, welcher diverse Rückzugs- und Spielmöglichkeiten bereithält. Die erst 2021 errichtete Pergola ermöglicht die flexible Nutzung, unabhängig von Wetterlagen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als hervorragendes Zuhause mit durchdachtem Raumkonzept, wertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt Ihnen gerne einen vollständigen Eindruck und ermöglicht es, die besonderen Vorzüge dieses Hauses persönlich zu erleben.

??????? ???????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

DOPPELHAUSHÄLFTE:

- Gasheizung von 2014
- hochwertiger Parkettboden (Mooreiche) im EG
- ansprechender Vinylboden im OG und DG in Holzoptik
- hochwertige und neuwertige Einbauküche
- neue Glastüren
- Sauna
- ausgebautes Dachgeschoss
- Vollkeller

AUßENBEREICH:

- Garage
- Wallbox
- Pergola, elektrisch steuerbar und beleuchtet
- großzügige Terrasse (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Feuerstelle

MODERNISIERUNGEN:

- 2022 - Fassadenanstrich
- 2021 - neue Küche
- 2021 - im EG neues Eichenparkett (Mooreiche)
- 2021 - im EG neue Wandflächenheizkörper
- 2021 - Wallbox in der Garage installiert (11 KW)
- 2021 - neue Innentüren
- 2021 - Terrassenüberdachung
- 2018 - Badezimmer OG
- 2010 - Dachfenster erneuert

??????? ???????: 25068067 - 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.

??????? ???????: 25068067 - 15566 Schöneiche bei Berlin

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25068067 - 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