

Schöneiche bei Berlin

# Stílusos lakóidill – csendes helyen, kiváló közlekedési kapcsolatokkal, hangulatos télikerttel

VP azonosító: 25068053



VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 658 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	25068053
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1916
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	545.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 33 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	187.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Az ingatlan



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023/2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptmetropole für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Professionelle 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



**VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Az első benyomás

Ez a bájos és szeretettel karbantartott, 1916 körül épült családi ház a történelmi építészet nosztalgikus jellegét ötvözi a modern élet kényelmével. Egy tágas és napos, körülbelül 658 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, bőséges teret kínálva az egyéni életvitelhez, a pihenéshez és a kreatív kerttervezéshez. A lakóterület körülbelül 80 m<sup>2</sup>, amelyet egy körülbelül 14 m<sup>2</sup>-es világos télikert egészít ki, amely kilátást nyújt az idilli kertre, és különösen barátságos légkörrel tölti meg a házat. A hívogató hangulat azonnal szembetűnik a házba lépve. Az elszoba a központi folyosóra vezet. Jobbra található a hangulatos konyha, amely egy további kamrával praktikus tárolóhelyet biztosít. Balra található a vonzó fürdőszoba káddal. Egyenesen elotte nyílik a kényelmes nappali, ahonnan közvetlenül a napsütötte télikertbe és a tágas teraszra juthatunk – tökéletes hely a pihentető órákhoz vagy a kellemes estékhez. Egy lépcső vezet az emeletre, ahol további két világos szoba és egy modern fürdőszoba található kényelmes zuhanyzóval. A ház összesen három arányos szobával és két ízlésesen berendezett fürdőszobával büszkélkedhet, amelyek magas szintű kényelmet biztosítanak. 2002-ben a tetoteret stílusosan kibovítotték, és az egész épület átfogó és magas színvonalú felújításon esett át. Ez megörizte az eredeti építési év történelmi varázsát, miközben modern kényelmi szolgáltatásokat is beépítettek. Néhány ablakot 2023-ban cseréltek különösen energiatakarékos, háromrétegu üvegezésu modellekre. A belso jellemzok ugyanilyen lenyugozoek: a praktikus redonyok kényelmet és biztonságot nyujtanak, míg a tágas garázs további tárolóhelyet kínál. A kültéri terület igazi fénypont – egy kiváló minőségű fészter, egy hívogató pavilon és a napsütötte terasz harmonikus környezetet teremt. A jól parkosított és szeretettel megtervezett kert, hangulatos hangulatával, igazi oázis a kikapcsolódáshoz. A házhoz részleges pince is tartozik, amely hasznos tárolóhelyet biztosít. A ház elhelyezkedése ugyanolyan vonzó, mint maga az ingatlan. Egy csodálatos, csendes lakóövezetben található, amely garantálja a magas fokú kikapcsolódást és a magánéletet. Ugyanakkor kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik: kényelmes elhelyezkedésének köszönhetően gyorsan elérhetők a környező városok és falvak. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló üzletek és egyéb szolgáltatások is könnyen elérhetők – ez az otthon az idilli életet ötvözi a praktikus közelséggel mindenhez, amire szüksége van. Ez a családi ház egyesíti a történelmi bájot, a modern lakhatási kényelmet és a hangulatos légkört. Akár idilli otthonról van szó egy család számára, akár stílusos menedékhelyről párok számára – itt egy karakteres, bájos és számos kényelmi szolgáltatással rendelkező ingatlant talál.

**VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Minden a helyszínrol

### **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.**

**VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.**

**VP azonosító: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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