

Berlin / Friedrichshagen

## Stílusos élet Friedrichshagenben – 4 szoba, 2 fürdoszoba és mindössze 200 méterre a Müggelspree folyótól

VP azonosító: 25068055WE36



VÉTELÁR: 496.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Áttekintés

|                 |                        |                         |   |
|-----------------|------------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító    | 25068055WE36           | Vételár                 | 496.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 119 m <sup>2</sup> | Lakás                   | Emelet  |
| Emelet          | 1                      | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák          | 4                      | Az ingatlan állapota    | Teljeskörűen felújított   |
| Hálószobák      | 3                      | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Fürdoszobák     | 2                      | Felszereltség           | Vendég WC, Kert /<br>közös használat  |
| Építés éve      | 1997                   |                         |   |

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |   |                            |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                | Fosszilis KHK | Végso energiafogyasztás                                 | 88.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.10.2028    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                          |
| Energiaforrás                                | Hoeromu       | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1997                       |

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az ingatlan

VP | 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: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Az elso benyomás

Ez az egyedülálló lakás egy bájos, 1997-ben épült lakópark felso emeletén ötvözi az idotlen eleganciát a modern lakhatási kényelemmel. A harmonikus hangulat már belépéskor azonnal érzékelhető, amit a sikeres építészeti megoldások, például a parkosított udvar is fokoz. A körülbelül 119 m<sup>2</sup>-es lakótér egy olyan otthonná bontakozik ki, amely tágasságával és ízléses kialakításával lenyugözo. A világos, sima falak, a vonzó laminált padló és a kiváló minőségu természetes kolapok olyan életélményt teremtenek, amely ötvözi a stílust és a kényelmet. A lakás szíve a világos, körülbelül 34 m<sup>2</sup>-es nappali, amely boséges helyet kínál álmai konyhájának. Itt megvalósíthatja elköpzelését – legyen az modern és minimalista, hangulatos és hívogató, vagy extravagáns –, és személyes preferenciái szerint alakíthatja ki otthona központi elemét. Két további hálószoba rugalmas lehetőségeket kínál – akár pihenohelyként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként, világos és szellos környezetben. Az egyik szobába zökkenőmentesen integráltak egy praktikus gardróbot. A fürdoszobák kényelmesen berendezettek: egy stílusos zuhanyzó és egy elegáns fürdoszoba dupla mosdóval és külön mosógép- és szárítógép-részleggel tökéletesen kiegészíti a lakóteret. A gondosan kidolgozott belsőépítészet és az átgondolt részletek különleges jelleget kölcsönöznek ennek a lakásnak – a modern funkcionalitás és a stílusos, barátságos légbőr sikeres ötvözete az egész család számára. Ez a lakás mindössze 200 méterre található a Müggelspree folyótól, egy jól karbantartott lakóparkban, a népszerű Friedrichshagen kerületben, nem messze a Bölschestraße-tól. Ez a jellegzetes foutha a Müggelsee-tó északnyugati partján, a Treptow-Köpenick kerületben található hagyományos villanegyed szívé alkotja. Friedrichshagen ma körülbelül 19 036 lakossal rendelkezik, és a hatalmas berlini városi erőd és a Müggelsee-tó közelségével büszkélkedhet, ami magas rekreációs értéket képvisel. A pihenést és a nyugalmat mind a zöld, parkos udvar, mind a kellemes séták biztosítja, például az öt percre található "Hirschgarten Háromszögben". A közeli villamosmegálló, mindössze egy perc sétára található, könnyű hozzáférést biztosít a tömegközlekedéshez. A Friedrichshagen S-Bahn állomás is a közvetlen közelben található; Innen mindössze 15 perc alatt elérhető az Ostkreuz állomás, Berlin legnagyobb közlekedési csomópontja S-Bahnnal. A környék számos iskolával, óvodával és közintézményekkel büszkélkedhet. A 60/61-es villamosvonalakhoz és az S-Bahnhoz való kiváló csatlakozásoknak köszönhetően Berlin belvárosa, a távolsági vasútállomások és a leendo Berlin Brandenburg repülőtér is könnyen megközelíthető.

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Minden a helyszínrol

### Geografie:

Friedrichshagen, ein Sehnsuchtsort für gestresste Großstädter, ist ein alter Villenvorort am Nord-West-Ufer des Müggelsees. Vom berühmten Preußenkönig Friedrich II. im Jahr 1753 gegründet, liegt dieser Stadtteil an der östlichen Stadtgrenze von Berlin und gilt als attraktivste Wohngegend Köpenicks. Der Ort ist seit jeher ein Magnet für Literaten, Künstler:innen, Künstler und anspruchsvolle Menschen, welche Ruhe, die Nähe von Wald und Wasser suchen, aber dennoch die Verbindung zur Großstadt nicht missen möchten. Friedrichshagen zählt Ende 2024 rund 19.036 Einwohner.

### Lage / Verkehr:

Verkehrstechnisch ist Friedrichshagen optimal angebunden mit der S3 Spandau - Erkner. Die S-Bahn fährt im 10-Minuten-Takt, zu den Stoßzeiten morgens und abends sogar alle 5 Minuten. Man kann so in 20 Minuten den Alexanderplatz erreichen - von einem Ort aus, wo andere Urlaub machen, bis in das Zentrum der turbulenten Großstadt Berlin. Mit dem Auto sind die B1/B5 und die Berliner Autobahnen gut erreichbar. Auch die Nähe zum Berliner Flughafen BER ist bezeichnend. Die Hauptstraße des Ortes ist die beliebte Bölschestraße – sie lädt zum Flanieren, Einkaufen und Speisen in verschiedenen Restaurants und Lokalitäten ein. Die umliegenden Orte in Richtung Rüdersdorf erreicht man mit der Schöneicher Straßenbahn (Linie 88). Mit der Linie 60 fährt man nach Johannisthal und die Linie 61 bildet eine Verbindung zwischen Friedrichshagen und Adlershof.

### Infrastruktur:

Die Infrastruktur ist bestens entwickelt, neben einem Gymnasium, Schulen, Kitas, Ärzten, Banken als auch ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten einschließlich Bio-Märkten, kommt auch die Kultur hier nicht zu kurz. Ganz besonderes Highlight und in aller Munde ist die beliebte Einkaufsmeile die Bölschestraße, welche mit diversen Ladengeschäften, Restaurants und Cafés zum Flanieren einlädt. Ein wöchentlicher Markt auf dem zentralen Marktplatz bietet zudem frische Produkte aus der Region.

### Wirtschaft:

Beiderseits des Müggelseedamms befindet sich das Wasserwerk Friedrichshagen. Neben Ausflugsgastronomie gibt es zahlreiche Unternehmungen, die den Hunger nach Wassersport jeglicher Art erfüllen. Viele Sportvereine haben hier ihre Wurzeln und zählen massig Mitglieder.

**Freizeit / Natur:**

Dank der direkten Lage am Großen Müggelsee genießen Wassersportler viele Angebote etwa zum Surfen, Segeln, Kiten und Motorsport. Vielerlei Kunstgalerien und kleinere oder größere Maler geben Vernissagen und trainieren Lernwillig und Büchereien veranstalten an den Abenden Sprachkurse. Friedrichshagen ist neben den vielen Sportlern eben immer auch ein Künstlerort geblieben.

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## 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 felelősségtartásához*

---

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