

**Berlin**

# Neuwertiges Mehrfamilienhaus mit riesigem Grundstück in Schöneiche

**Codice oggetto: 26343122**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 302 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.498 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26343122	Prezzo d'acquisto	1.099.000 EUR
Superficie netta	ca. 302 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Anno di costruzione	2015	Superficie commerciale	ca. 302 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Come nuovo
		Superficie affittabile	ca. 302 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.11.2026	Consumo energetico	65.72 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin

## La proprietà



**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in attraktiver Lage von Schöneiche bei Berlin. Das im Jahr 2015 errichtete Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand – ein Sanierungsstau besteht nicht. Die Wohnungen sind allesamt gut geschnitten und aktuell über Staffelmietverträge vermietet.

Jede Wohneinheit verfügt über einen zusätzlichen Abstellraum in einem separaten Gebäude auf dem Grundstück. Bodentiefe Fenster sorgen für helle Wohnräume und ein angenehmes Ambiente. Das Haus ist barrierefrei ausgebaut und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung:

- Küche, Bad, Abstellraum und Terrasse
- Hochwertige Armaturen und moderne Sanitäreinbauten
- Teilweise erhöhte Einbauten (z. B. Toilettensitz)
- Geflieste Böden in Bad, Küche und Flur, weitere Räume mit hochwertigen Belägen
- Gartenmitbenutzung für alle Bewohner

Das Gebäude wurde energetisch hochwertig erstellt (65,72 kWh/m<sup>2</sup>a Primärenergiebedarf) und kombiniert Gasversorgung mit Solartechnik zur Warmwasserbereitung.

Das Objekt eignet sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag. Dank der modernen Bauweise, der hochwertigen Ausstattung und der attraktiven Lage ist ein nachhaltiger Werterhalt gegeben.

A modern apartment building with four residential units in an attractive location in Schöneiche near Berlin is for sale. Built in 2015, the building is in very good condition – there is no renovation backlog. The apartments are all well laid out and are currently let on graduated rent agreements.

Each residential unit has an additional storage room in a separate building on the property. Floor-to-ceiling windows ensure bright living spaces and a pleasant ambience. The house is barrier-free and features high-quality fittings:

- Kitchen, bathroom, storage room and terrace
- High-quality fittings and modern sanitary fixtures
- Partially raised fixtures (e.g. toilet seat)
- Tiled floors in bathroom, kitchen and hallway, other rooms with high-quality flooring
- Shared use of garden for all residents

The building was constructed to a high energy standard (65.72 kWh/m<sup>2</sup>a primary energy requirement) and combines gas supply with solar technology for hot water production.

The property is ideal as a long-term capital investment with stable rental income. Thanks to its modern construction, high-quality fittings and attractive location, it offers sustainable value retention.

**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

## Dettagli dei servizi

- 1 WE 3 Zimmer 80,25m<sup>2</sup>
- 1 WE 3 Zimmer 68,00m<sup>2</sup>
- 1 WE 3 Zimmer 78,20m<sup>2</sup>
- 1 WE 3 Zimmer 75,75m<sup>2</sup>
- Küche, Bad, Abstellraum und Terrasse
- Hochwertige Armaturen und moderne Sanitäreinbauten
- Teilweise erhöhte Einbauten (z. B. Toilettensitz)
- Geflieste Böden in Bad, Küche und Flur, weitere Räume mit hochwertigen Belägen
- Gartenmitbenutzung für alle Bewohner
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> vermietbare Fläche € 3.639,07
- Kaufpreisfaktor IST Nettokaltmiete 24,8

Das Gebäude wurde energetisch hochwertig erstellt (65,72 kWh/m<sup>2</sup>a Primärenergiebedarf) und kombiniert Gasversorgung mit Solartechnik zur Warmwasserbereitung.

- 1 flat, 3 rooms, 80.25 m<sup>2</sup>
- 1 flat, 3 rooms, 68.00 m<sup>2</sup>
- 1 flat, 3 rooms, 78.20 m<sup>2</sup>
- 1 flat, 3 rooms, 75.75 m<sup>2</sup>
- Kitchen, bathroom, storage room and terrace
- High-quality fittings and modern sanitary fixtures
- Some fixtures are raised (e.g. toilet seat)
- Tiled floors in bathroom, kitchen and hallway, other rooms with high-quality flooring
- Shared use of garden for all residents

The building was constructed to high energy standards (65.72 kWh/m<sup>2</sup>a primary energy requirement) and combines gas supply with solar technology for hot water production.

**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

## Tutto sulla posizione

Schöneiche bei Berlin ist eine idyllische Gemeinde am östlichen Stadtrand der Hauptstadt und gehört zum Landkreis Oder-Spree. Der Ort verbindet die Nähe zur Metropole mit einem ruhigen, grünen Wohnumfeld. Weite Wälder, kleine Seen und gepflegte Grünanlagen prägen das Bild und machen Schöneiche zu einem der beliebtesten Wohnorte im Berliner Umland.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B1/B5 erreicht man Berlin schnell mit dem Auto, zudem verbindet die Straßenbahnlinie 88

Schöneiche direkt mit Berlin-Friedrichshagen und der S-Bahn-Linie S3.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kitas und Schulen sind vor Ort vorhanden.

Das kulturelle Leben ist vielfältig – von Veranstaltungen im Kulturzentrum „Kulturgießerei“ bis hin zu Sport- und Freizeitangeboten in Vereinen und Natur. Familien, Paare und Ruhesuchende finden hier gleichermaßen ein attraktives Umfeld.

Dank der Nähe zur Berliner Innenstadt, kombiniert mit naturnahem Wohnen und einem starken Gemeinschaftsgefühl, bietet Schöneiche eine besonders hohe Lebensqualität.

Schöneiche near Berlin is an idyllic community on the eastern outskirts of the capital and belongs to the Oder-Spree district. The town combines proximity to the metropolis with a quiet, green residential environment. Vast forests, small lakes and well-maintained green spaces characterise the landscape and make Schöneiche one of the most popular places to live in the Berlin area.

Transport links are excellent: Berlin can be reached quickly by car via the B1/B5 federal highway, and tram line 88 connects Schöneiche directly with Berlin-Friedrichshagen and the S3 S-Bahn line. Shops for daily needs, doctors, daycare

centres and schools are all available locally.

Cultural life is diverse – from events at the 'Kulturgießerei' cultural centre to sports and leisure activities in clubs and nature. Families, couples and those seeking peace and quiet will find an attractive environment here.

Thanks to its proximity to Berlin's city centre, combined with natural living and a strong sense of community, Schöneiche offers a particularly high quality of life.

**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

## Ulteriori informazioni

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### 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.

**Codice oggetto: 26343122 - 15566 Berlin**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin

Tel.: +49 30 - 49 95 04 00

E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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