

Schöneiche bei Berlin

## 4 % Rendite - ideale Kapitalanlage: Gepflegte Maisonette-Wohnung mit PKW-Stellplatz

CODICE OGGETTO: 24068012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 158.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei 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: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24068012              |
| Superficie netta    | ca. 74 m²             |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo        |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1996                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 158.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 0 m²                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | GAS           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.09.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 150.40 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica | E                                   |

CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà





**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung **4,8**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Una prima impressione

Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Stadtvilla, welche 1996 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 74 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables und geräumiges Wohnambiente auf zwei Etagen. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, wobei sich im unteren Bereich zwei Zimmer befinden, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Wohnzimmer nutzen lassen. Die großzügige Diele führt außerdem zu einer gut ausgestatteten Küche, die zum Kochen und Verweilen einlädt. Ein modernes Wannenbad mit Tageslicht sorgt für Komfort und Entspannung. Über eine geschwungene Treppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, der ein weiteres Zimmer bereithält – perfekt als zusätzliches Schlafzimmer, Hobbyraum oder Büro nutzbar. Besonders ansprechend sind die beiden Terrassen mit Ost- und Südausrichtung, die zusammen eine Fläche von etwa 16 m<sup>2</sup> bieten. Hier kann man die Sonne zu verschiedenen Tageszeiten genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen. Zur Wohnung gehört außerdem ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus, der bequemes Parken ermöglicht. Ein geräumiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Das eingefriedete Grundstück mit elektrischem Tor gewährleistet Sicherheit und Privatsphäre. Diese Maisonette-Wohnung bietet eine optimale Kombination aus Komfort, Gemütlichkeit und praktischer Raumaufteilung. Die Wohnung ist seit 1998 vermietet, die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 527,40 €, das Hausgeld liegt bei 350 €.

**CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Dettagli dei servizi

- Maisonette-Wohnung, 3 Zimmer auf zwei Etagen
- Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>
- Tageslicht Wannenbad
- 2 Terrassen mit Ost- und Südausrichtung (insgesamt ca. 16 m<sup>2</sup>)
- PKW-Stellplatz
- Kellerabteil
- Eingefriedetes Grundstück mit elektrischem Tor
- Nettokaltmiete: 527,40 €
- Hausgeld: 350 €

**CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Tutto sulla posizione

Schöneiche 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. Auf Grund 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, so dass 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.

**CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 150.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24068012 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Partner di contatto

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlino - Treptow-Köpenick

**E-Mail:** [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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