

Schöneiche bei Berlin

## Elegante idillio residenziale: posizione tranquilla, ottimi collegamenti di trasporto, accogliente veranda

Codice oggetto: 25068053



PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 658 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25068053 - 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: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068053
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1916
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>187.62 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.09.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2002</b>

Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25068053 - 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)



Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## La proprietà



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2024/2025  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptnennungs für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**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

**Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, risalente al 1916 circa, è stata curata con cura e combina il carattere nostalgico dell'architettura storica con i comfort della vita moderna. Situata su un ampio e soleggiato terreno di circa 658 m<sup>2</sup>, offre ampi spazi per la vita individuale, il relax e la progettazione creativa del giardino. La zona giorno si estende su circa 80 m<sup>2</sup> ed è completata da una luminosa veranda di circa 14 m<sup>2</sup>, che offre una vista sull'idilliaco giardino e conferisce alla casa un'atmosfera particolarmente accogliente. L'atmosfera invitante è immediatamente evidente entrando in casa. Il vestibolo conduce al corridoio centrale. A destra si trova l'accogliente cucina che, con una dispensa aggiuntiva, offre un pratico spazio di stoccaggio. A sinistra si trova l'elegante bagno con vasca. Di fronte si apre l'accogliente soggiorno, con accesso diretto alla soleggiata veranda e all'ampia terrazza, il luogo perfetto per ore di relax o serate conviviali. Una scala conduce al piano superiore, che offre altre due luminose camere e un moderno bagno con una comoda doccia. La casa vanta un totale di tre stanze ben proporzionate e due bagni arredati con gusto, garantendo un elevato comfort abitativo. Nel 2002, la mansarda è stata ampliata con stile e l'intero edificio è stato sottoposto a una ristrutturazione completa e di alta qualità. Questa ha preservato il fascino storico dell'anno di costruzione originale, integrando al contempo comfort moderni. Alcune finestre sono state sostituite nel 2023 con modelli a triplo vetro particolarmente efficienti dal punto di vista energetico. Anche le caratteristiche interne sono impressionanti: pratiche tapparelle offrono comfort e sicurezza, mentre un ampio garage offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'area esterna è un vero punto di forza: una casetta di alta qualità, un invitante gazebo e la terrazza soleggiata creano un ambiente armonioso. Il giardino ben curato e progettato con cura, con la sua atmosfera accogliente, è una vera oasi di relax. La casa dispone anche di una parte seminterrata, che offre utili spazi di stoccaggio. La posizione della casa è attraente quanto la proprietà stessa. Si trova in una splendida e tranquilla zona residenziale che garantisce un elevato grado di relax e privacy. Allo stesso tempo, vanta ottimi collegamenti di trasporto: la posizione strategica offre un rapido accesso alle città e ai villaggi circostanti. Anche i negozi per le necessità quotidiane e altri servizi sono facilmente raggiungibili: questa casa combina uno stile di vita idilliaco con la vicinanza pratica a tutto ciò di cui avete bisogno. Questa casa indipendente unisce fascino storico, comfort abitativo moderno e un'atmosfera accogliente. Che si tratti di una casa idilliaca per una famiglia o di un elegante rifugio per coppie, qui troverete una proprietà con carattere, fascino e numerosi comfort.

**Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Tutto sulla posizione

### 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.**

**Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Ulteriori informazioni

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.**

**Codice oggetto: 25068053 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

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

---

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