

Schöneiche bei Berlin

Gemütliches Haus mit großem Garten und viel Erweiterungspotenzial

Codice oggetto: 26068034



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.286 m²

Codice oggetto: 26068034 - 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: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26068034
Superficie netta	ca. 64 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 62 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	302.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen














Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung 4,9



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

Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1938, erweitert durch einen Anbau aus ca. 1961, erzählt die Geschichte eines liebevoll gepflegten Zuhauses, das Geborgenheit, Ruhe und viele Möglichkeiten miteinander verbindet. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.286 m² gelegen, bietet diese Immobilie trotz ihrer kompakten Wohnfläche ein besonderes Wohngefühl mit viel Freiraum für individuelle Ideen und zukünftige Entwicklungen.

Die ca. 64 m² Wohnfläche verteilen sich gemütlich auf zwei Ebenen. Im Zuge umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2006 bis 2009 wurde das Haus mit viel Sorgfalt modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand, in dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie die kleine Veranda – ein wunderbarer Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Vom anschließenden Flur aus gelangen Sie in die weiteren Räume des Hauses. Rechter Hand befindet sich die Küche, während sich dahinter das gemütliche Wohnzimmer anschließt, das als zentraler Lebensmittelpunkt des Hauses dient. Von hier aus erreicht man ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Eine schöne Holzterasse führt ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit behaglicher Atmosphäre – ein wunderbarer Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt darüber hinaus über eine Garage sowie ein praktisches Nebenglass, das zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnlich liebevoll angelegte Grundstück. Der weitläufige Garten wirkt wie eine kleine grüne Oase und bietet viel Platz zum Entspannen, Gärtnern, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien. Hier spürt man sofort, mit wie viel Hingabe dieses Zuhause gepflegt wurde.

Dank der großzügigen Grundstücksgröße besteht zudem die Möglichkeit, das bestehende Haus bei Bedarf zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – ideal für alle, die sich langfristig entfalten möchten.

Dieses charmante Zuhause überzeugt vor allem durch seine warme Ausstrahlung, den gepflegten Zustand, das traumhafte Grundstück und das Potenzial, sich hier den ganz

persönlichen Wohnraum zu verwirklichen.

Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 88 befindet sich nur ca. 500 m entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar und sorgen für eine angenehme Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Codice oggetto: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Dettagli dei servizi

- **hochwertige Einbauküche**
- **Rollläden**
- **Garage**
- **Terrasse**
- **Pavillon**
- **Nebengelass**

Codice oggetto: 26068034 - 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: 26068034 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Ulteriori informazioni

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: 26068034 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com