

Berlin / Friedrichshagen

## Stilvolles Wohnen in Friedrichshagen – 4 Zimmer, 2 Bäder und nur 200 m bis zur Müggelspree

*Número da propriedade: 25068055WE36*



**PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • ÁREA: ca. 119 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

-  Numa vista geral
-  O imóvel
-  Dados energéticos
-  Uma primeira impressão
-  Tudo sobre a localização
-  Outras informações
-  Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25068055WE36
Área	ca. 119 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1997

Preço de compra	460.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Consumo final de energia	88.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.10.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

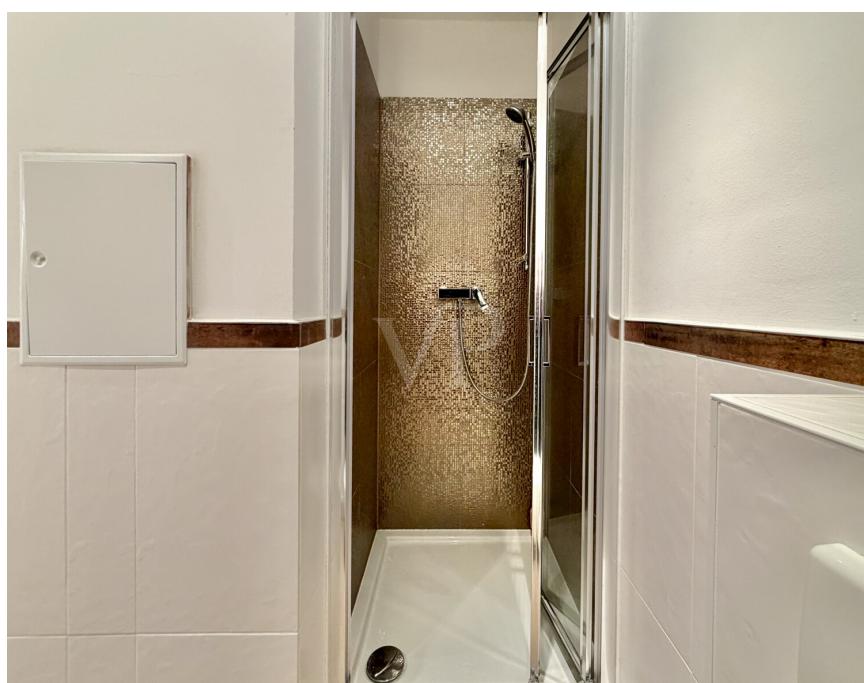
Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel



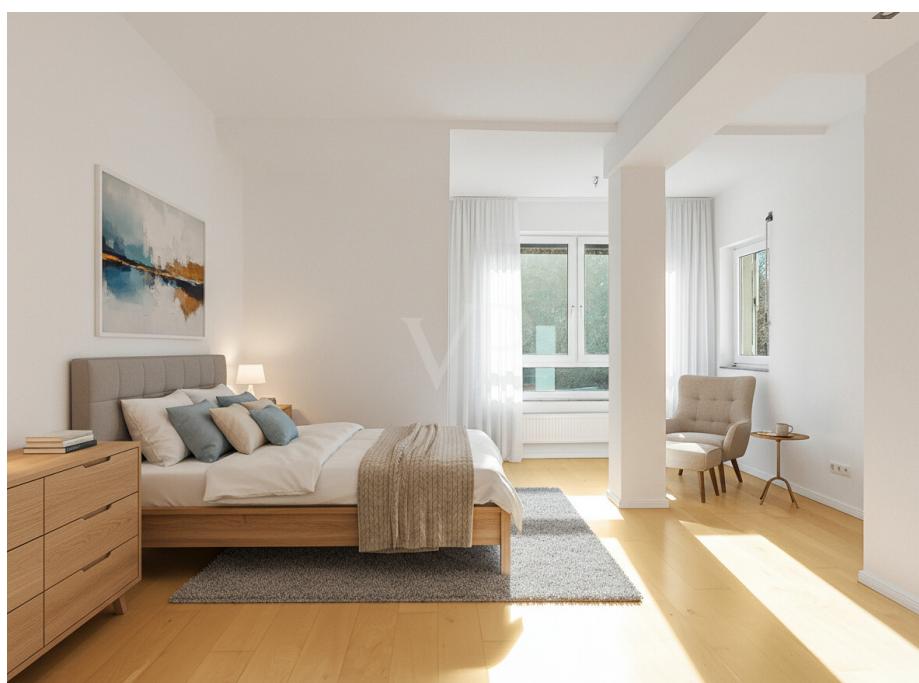
Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel



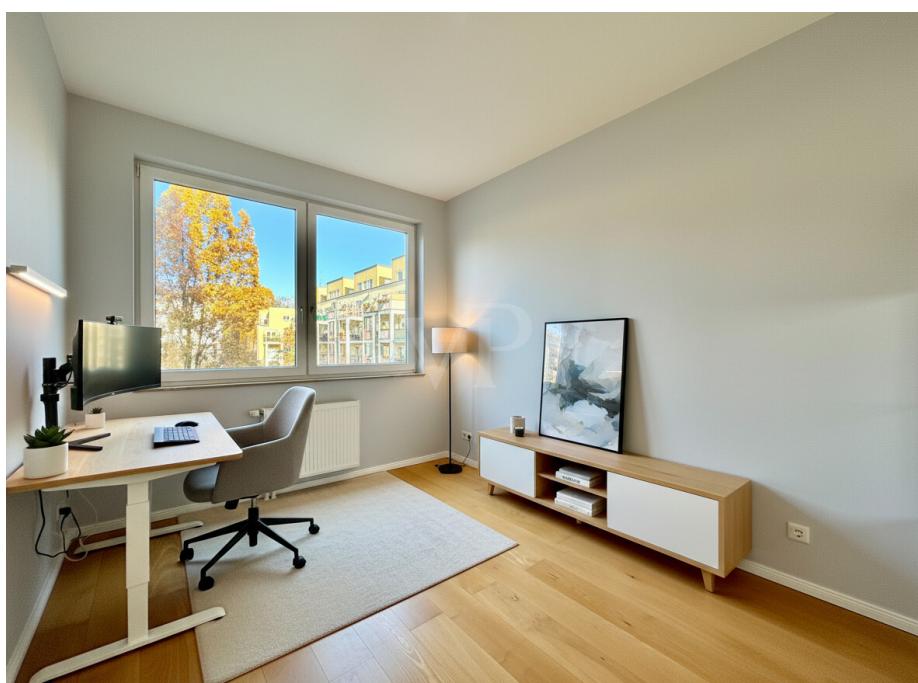
Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## O imóvel

**Capital**  
MAILER ENTHALTEN  
Top-Makler Berlin  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**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

Map of Berlin districts: Pankow, Spandau, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.

**VP VON POLL  
FINANCE**

**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



Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Uma primeira impressão

Dieses einzigartige Apartment im Obergeschoss einer charmanten Wohnanlage aus dem Jahr 1997 vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Bereits beim Betreten spürt man die harmonische Atmosphäre, die durch die gelungene Architektur in Form eines begrünten Innenhofes unterstrichen wird.

Auf rund 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das durch Großzügigkeit und eine geschmackvolle Gestaltung überzeugt. Helle, gespachtelte Wände, ansprechendes Laminat und hochwertige Natursteinfliesen bilden die Bühne für ein Wohnerlebnis, das Stil und Behaglichkeit vereint.

Das Herzstück der Wohnung ist das etwa 34 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, in welchem Platz für Ihre individuelle Traumküche vorhanden ist. Hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen – ob modern-minimalistisch, gemütlich und wohnlich oder extravagant – und so den Mittelpunkt des Wohnens nach Ihren ganz persönlichen Wünschen gestalten.

Zwei weitere Schlafzimmer eröffnen flexible Möglichkeiten – ob als Rückzugsort, Gäste- oder Arbeitszimmer in einem hellen Ambiente. Platz für eine praktische Ankleide, wurde perfekt in ein Zimmer integriert. Die Bäder sind komfortabel ausgestattet: ein stilvolles Duschbad und ein elegantes Wannenbad mit Doppelwaschtisch und separatem Bereich für Waschmaschine und Trockner runden das Raumangebot perfekt ab.

Die sorgfältige Innenausstattung und die durchdachten Details verleihen dieser Wohnung ihren besonderen Charakter – eine gelungene Verbindung aus moderner Funktionalität und stilvollem Wohlfühlambiente für die ganze Familie.

Nur rund 200 Meter von der Müggelspree entfernt liegt dieses Apartment – eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage im beliebten Ortsteil Friedrichshagen, unweit der Bölschestraße. Diese besondere Hauptstraße bildet das Herzstück des traditionsreichen Villenviertels am Nordwestufer des Müggelsees im Bezirk Treptow-Köpenick. Heute zählt Friedrichshagen rund 19.036 Einwohner und überzeugt mit seiner Nähe zum weitläufigen Berliner Stadtforst und dem Müggelsee, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Für Entspannung und Gemütlichkeit sorgen sowohl der begrünte, parkähnlich angelegte Innenhof als auch erholsame Spaziergänge, beispielsweise im nur fünf Minuten entfernten „Hirschgarten-Dreieck“. Den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine nahegelegene Tram-

Haltestelle, die in nur etwa einer Minute fußläufig erreichbar ist. Der S-Bahnhof Friedrichshagen befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe; von hier aus gelangen Sie in nur 15 Minuten mit der S-Bahn zum Bahnhof Ostkreuz, Berlins größter Verkehrsknotenpunkt.

Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Schulen, Kindergärten und öffentlichen Einrichtungen. Dank der guten Anbindung an die Straßenbahnlinien 60/61 sowie die S-Bahn sind die Berliner City, Fernbahnhöfe und auch der zukünftige Hauptstadtflughafen unkompliziert zu erreichen.

Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Tudo sobre a localização

### 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.

Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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