Berlin / Friedrichshagen

Vida con estilo en Friedrichshagen: 4 habitaciones, 2 baños y a solo 200 m del río Müggelspree

Número de propiedad: 25068055WE36



PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119 m^2 • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

De un vistazo

Número de propiedad	25068055WE36
Superficie habitable	ca. 119 m²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1997

Precio de compra	345.000 EUR
Piso	Piso
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

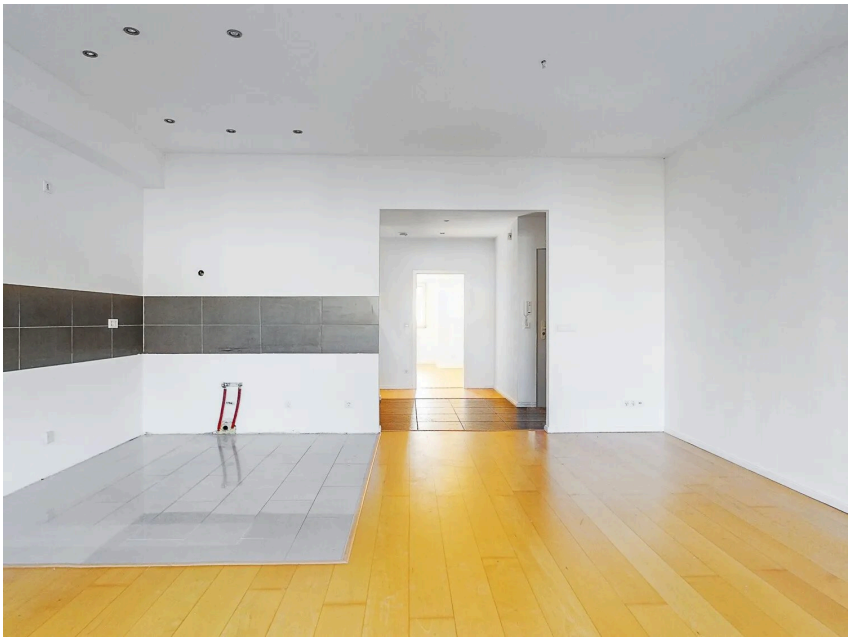
Datos energéticos

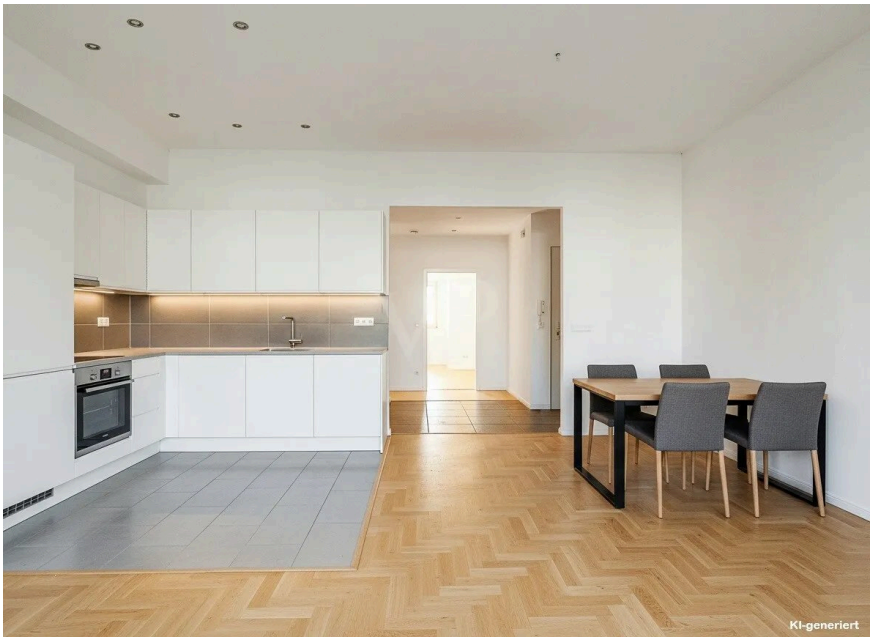
Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Cogeneración fósil
Certificado energético válido hasta	08.10.2028
Fuente de energía	Bloque

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	88.8 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

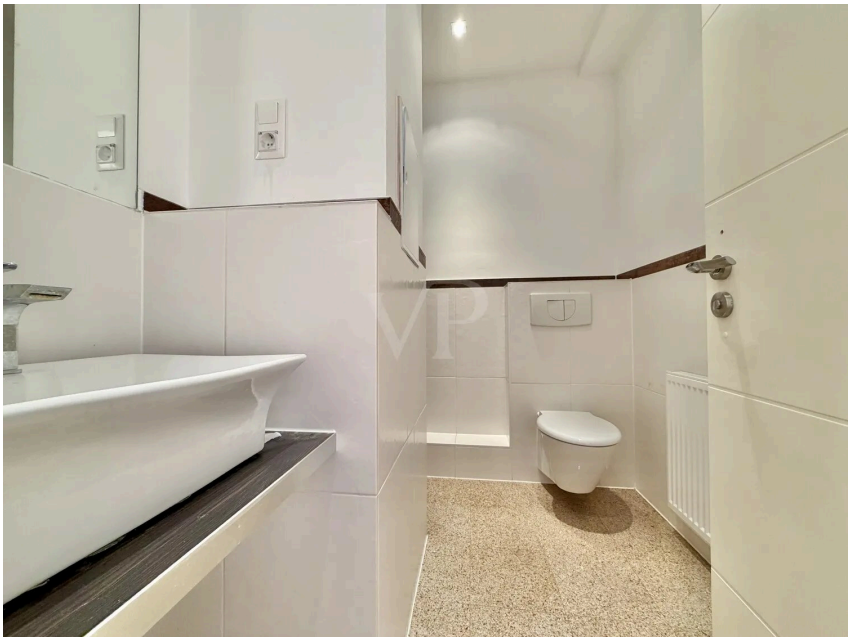
La propiedad

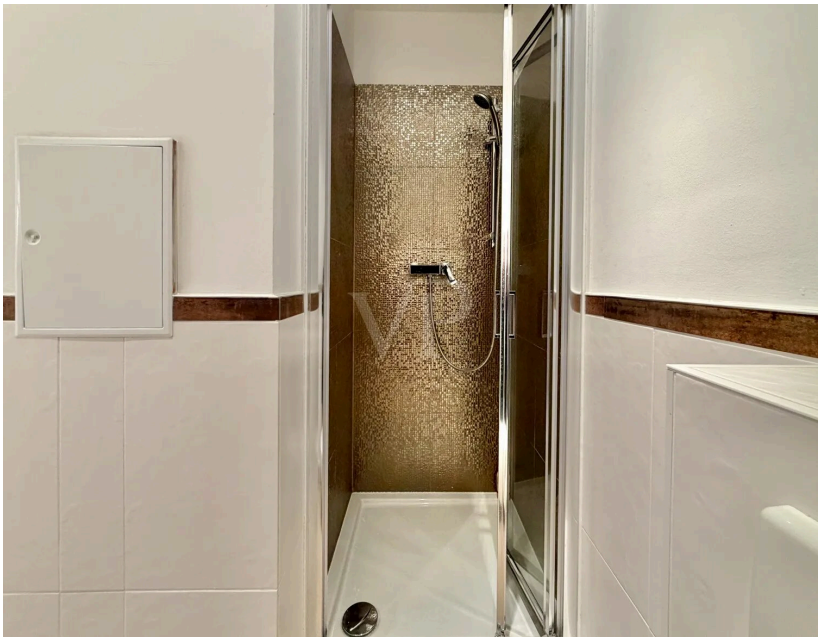




Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

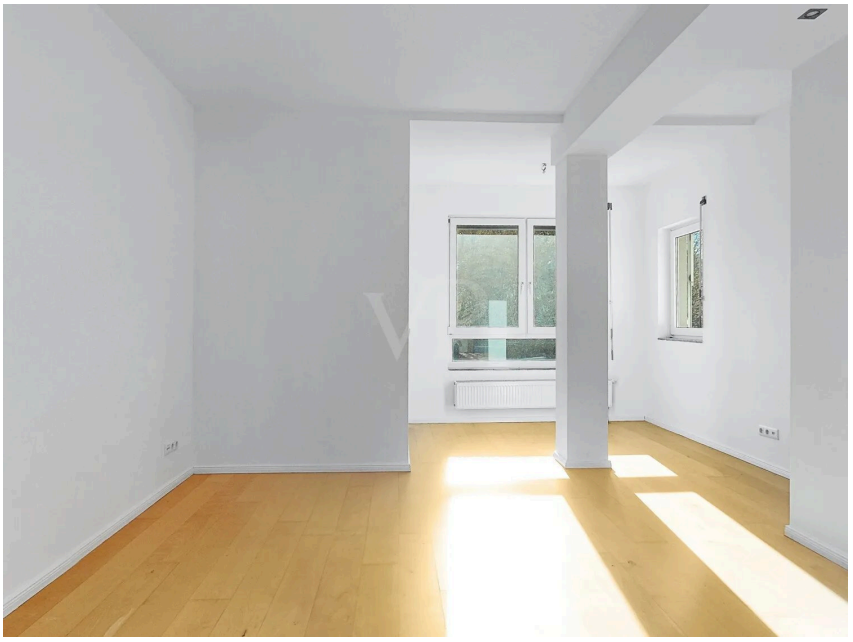
La propiedad

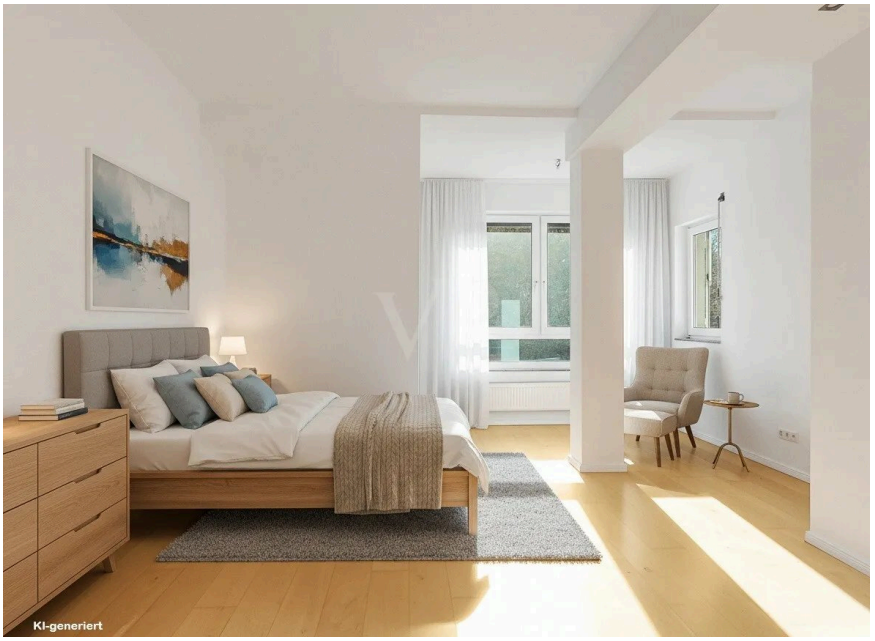




Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propiedad





Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propiedad



Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Una primera impresión

Este singular apartamento, ubicado en la planta superior de un encantador complejo residencial construido en 1997, combina una elegancia atemporal con el confort de una vida moderna. La atmósfera armoniosa se percibe al entrar, realzada por la acertada arquitectura que incluye un patio ajardinado. Aproximadamente 119 m² de espacio habitable se despliegan en una vivienda que impresiona por su amplitud y su elegante diseño. Paredes lisas y luminosas, atractivos suelos laminados y baldosas de piedra natural de alta calidad crean una experiencia de vida que combina estilo y comodidad. El corazón del apartamento es el luminoso salón de aproximadamente 34 m², que ofrece amplio espacio para la cocina de sus sueños. Aquí podrá hacer realidad su visión, ya sea moderna y minimalista, acogedora y atractiva, o extravagante, y diseñar la pieza central de su hogar según sus preferencias personales. Dos dormitorios adicionales ofrecen opciones flexibles: como rincón de descanso, habitación de invitados o despacho en un entorno luminoso y espacioso. Un práctico vestidor se ha integrado a la perfección en una de las habitaciones. Los baños están cómodamente amueblados: un elegante cuarto de ducha y un baño con lavabo doble y zona separada para lavadora y secadora complementan a la perfección el espacio habitable. El meticuloso diseño interior y los detalles cuidados confieren a este apartamento su carácter especial: una acertada combinación de funcionalidad moderna y un ambiente elegante y acogedor para toda la familia. Este apartamento se encuentra a solo 200 metros del río Müggelspree, enclavado en un complejo residencial bien cuidado en el popular distrito de Friedrichshagen, cerca de Bölschestraße. Esta distintiva calle principal constituye el corazón del tradicional barrio de villas en la orilla noroeste del lago Müggelsee, en el distrito de Treptow-Köpenick. Hoy en día, Friedrichshagen tiene aproximadamente 19.036 habitantes y presume de su proximidad al extenso bosque urbano de Berlín y al lago Müggelsee, lo que ofrece un gran valor recreativo. La relajación y la tranquilidad están garantizadas tanto en el patio verde con aspecto de parque como en los agradables paseos, por ejemplo, en el "Triángulo del Hirschgarten", a solo cinco minutos. Una parada de tranvía cercana, a solo un minuto a pie, ofrece fácil acceso al transporte público. La estación de S-Bahn de Friedrichshagen también está muy cerca; desde allí, se puede llegar a la estación de Ostkreuz, el mayor centro de transporte de Berlín, en solo 15 minutos en S-Bahn. La zona cuenta con numerosos colegios, guarderías e instalaciones públicas. Gracias a las excelentes conexiones con las líneas de tranvía 60/61 y el S-Bahn, se puede acceder fácilmente al centro de Berlín, a las estaciones de trenes de larga distancia y al futuro Aeropuerto de Berlín-Brandeburgo.

Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Todo sobre la ubicación

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 Markplatz 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 de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com