Berlin / Friedrichshagen

Vie élégante à Friedrichshagen – 4 chambres, 2 salles de bains et à seulement 200 m de la rivière Müggelspree

CODE DU BIEN: 25068055WE36



PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119 m^2 • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068055WE36
Surface habitable	ca. 119 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1997

Prix d'achat	345.000 EUR
Type	Etage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

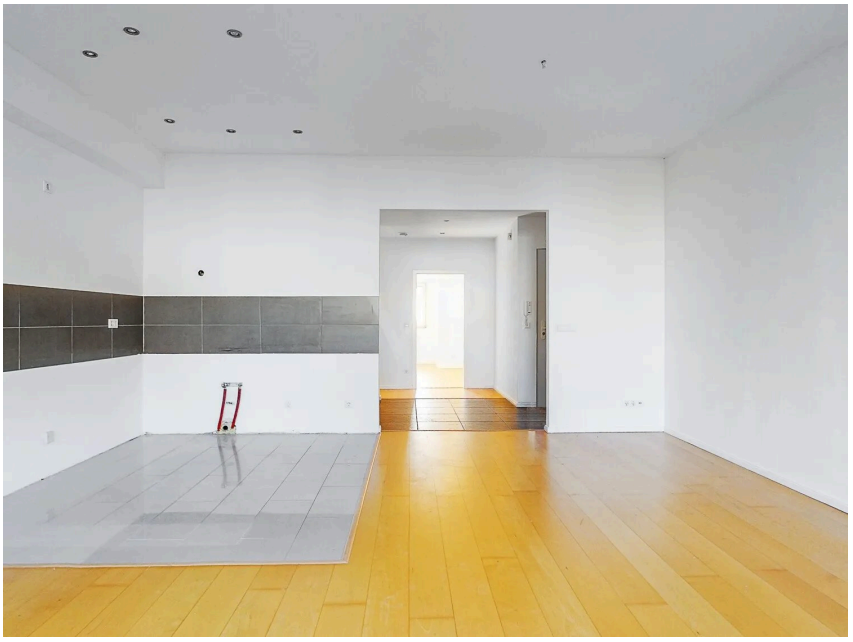
Informations énergétiques

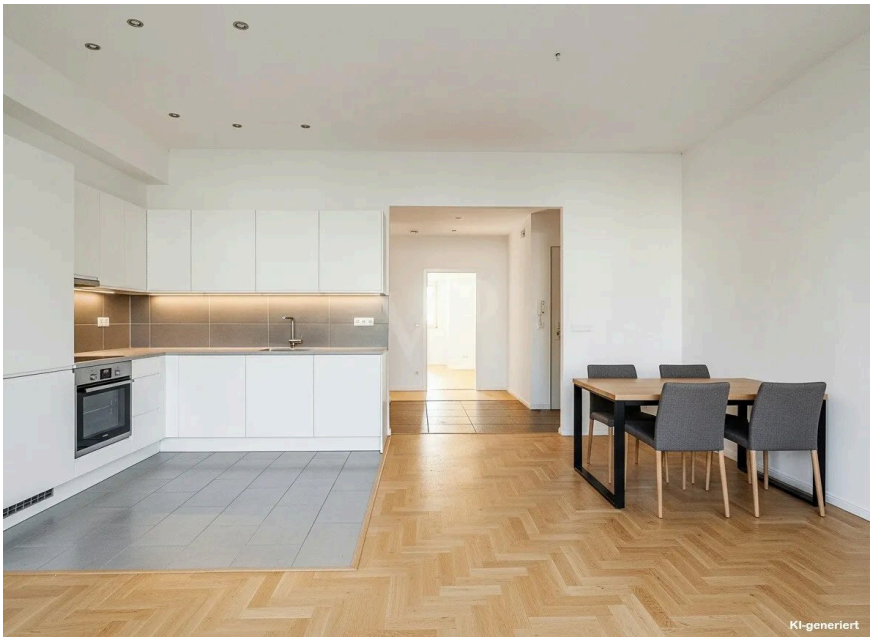
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.10.2028
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	88.8 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

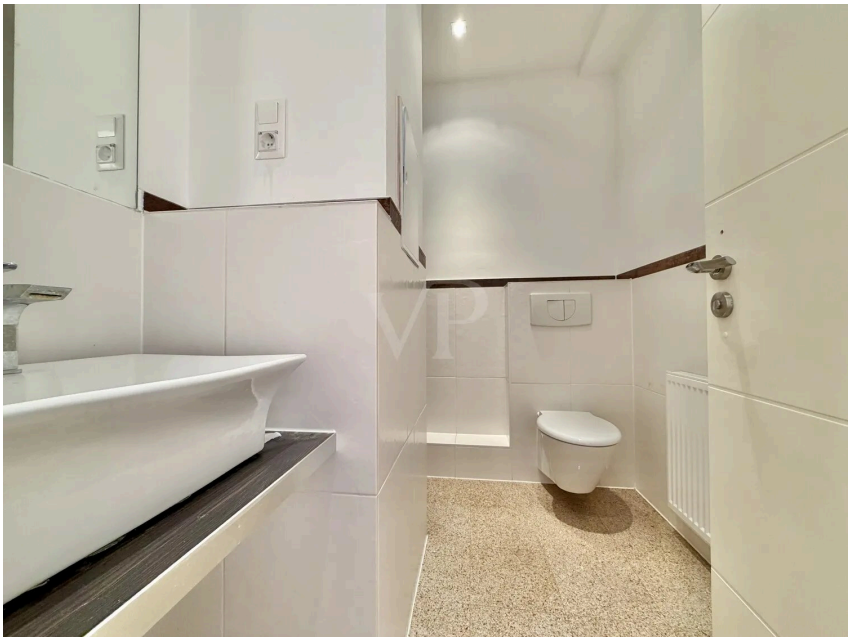
La propriété

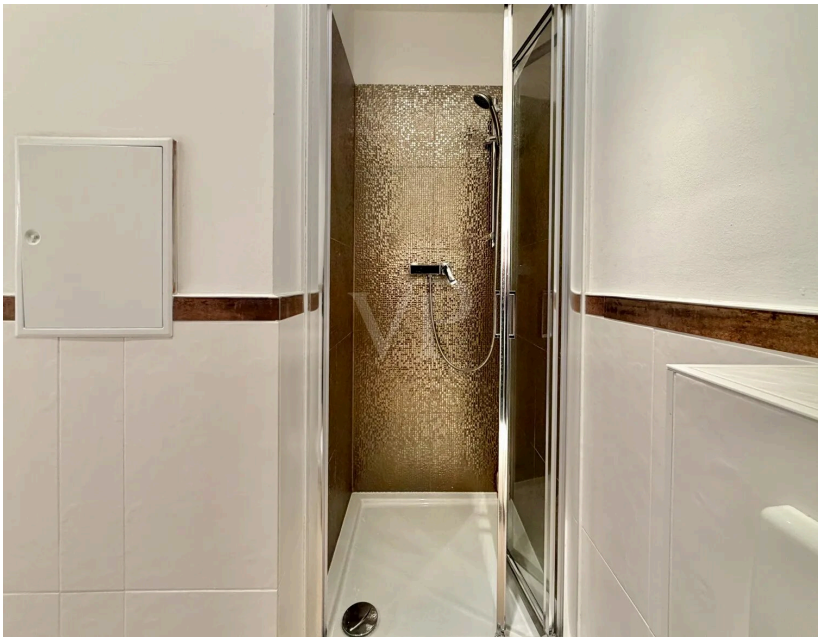




CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

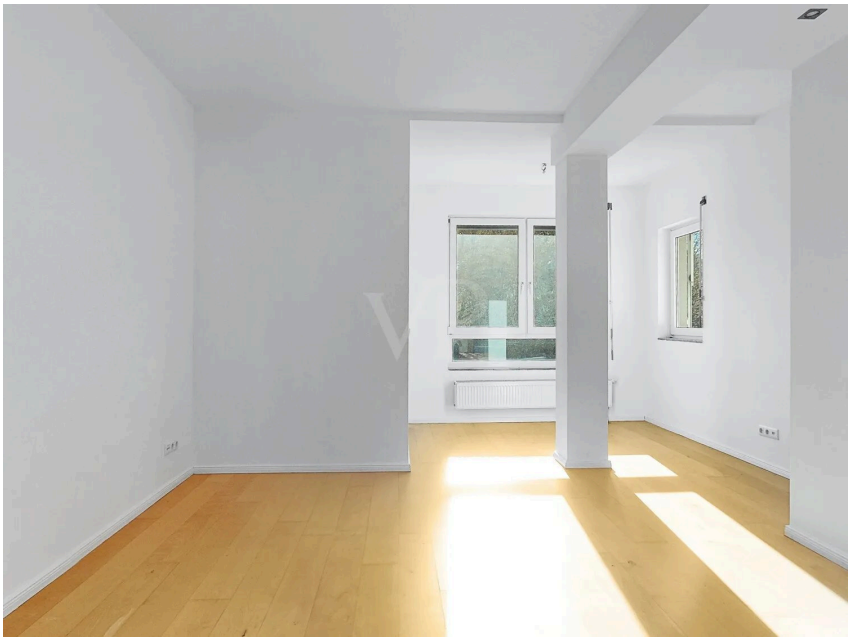
La propriété

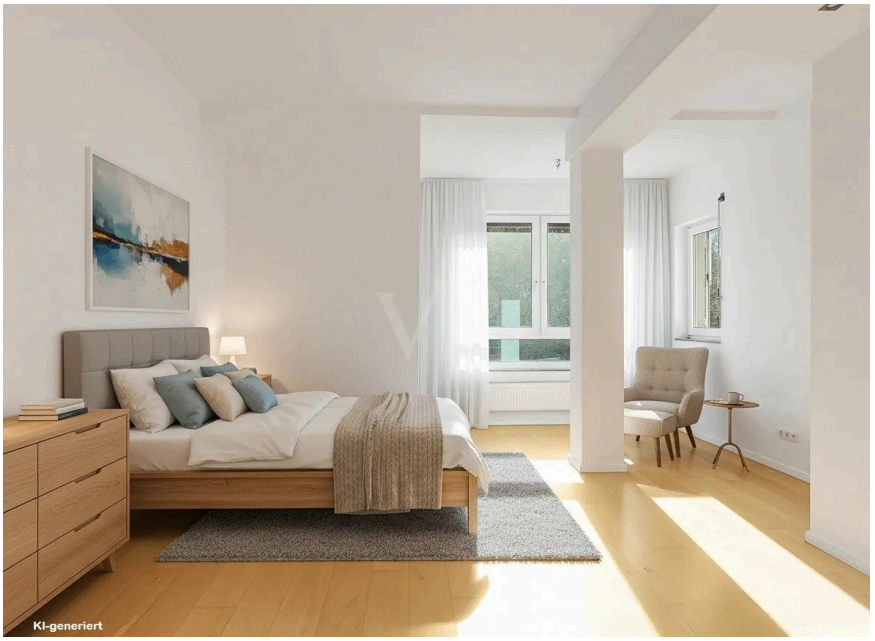




CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propriété





CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Une première impression

Ce superbe appartement, situé au dernier étage d'une charmante résidence construite en 1997, allie une élégance intemporelle au confort moderne. Dès l'entrée, une atmosphère harmonieuse se dégage, sublimée par une architecture réussie et une cour paysagée. Sur environ 119 m², l'espace de vie impressionne par ses volumes généreux et son design raffiné. Murs clairs et lisses, parquet stratifié élégant et carrelage en pierre naturelle de haute qualité créent un cadre de vie où style et confort se conjuguent harmonieusement. Pièce maîtresse de l'appartement, le salon baigné de lumière, d'environ 34 m², offre un espace généreux pour aménager la cuisine de vos rêves. Ici, vous pourrez concrétiser votre vision – moderne et minimaliste, chaleureuse et accueillante, ou encore plus extravagante – et concevoir le cœur de votre intérieur selon vos envies. Deux chambres supplémentaires offrent de multiples possibilités : un espace détente, une chambre d'amis ou un bureau lumineux et aéré. Un dressing fonctionnel est parfaitement intégré à l'une des chambres. Les salles de bains sont confortablement aménagées : une élégante salle de douche et une salle de bains raffinée avec double vasque et espace séparé pour lave-linge et sèche-linge complètent harmonieusement l'espace de vie. La décoration intérieure soignée et les détails bien pensés confèrent à cet appartement un caractère unique : une alliance réussie de fonctionnalité moderne et d'une atmosphère élégante et chaleureuse pour toute la famille. Cet appartement se situe à seulement 200 mètres de la Müggelspree, au sein d'une résidence bien entretenue du quartier prisé de Friedrichshagen, à proximité de la Bölschestraße. Cette rue principale, typique de Berlin, est le cœur du quartier des villas traditionnelles sur la rive nord-ouest du lac Müggelsee, dans l'arrondissement de Treptow-Köpenick. Friedrichshagen compte aujourd'hui environ 19 036 habitants et bénéficie de la proximité de la vaste forêt berlinoise et du lac Müggelsee, offrant ainsi de nombreuses possibilités de loisirs. Détente et tranquillité sont assurées par la cour intérieure verdoyante et les promenades agréables, notamment dans le « Triangle du Hirschgarten », à seulement cinq minutes. Un arrêt de tramway à proximité immédiate, à une minute à pied seulement, permet d'accéder facilement aux transports en commun. La gare de Friedrichshagen (S-Bahn) est également toute proche ; de là, vous pouvez rejoindre la gare d'Ostkreuz, principal nœud de transport de Berlin, en seulement 15 minutes en S-Bahn. Le quartier compte de nombreuses écoles, crèches et autres infrastructures publiques. Grâce à l'excellente desserte par les lignes de tramway 60/61 et le S-Bahn, le centre-ville de Berlin, les gares longue distance et le futur aéroport de Berlin-Brandebourg sont facilement accessibles.

CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com