Berlin / Friedrichshagen

Κομψή διαβίωση στο Friedrichshagen – 4 δωμάτια, 2 μπάνια και μόλις 200 μέτρα από τον ποταμό Müggelspree

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 345.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 119 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25068055WE36
Επιφάνεια	ca. 119 m²
Πάτωμα	1
Δωμάτια	4
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1997

Τιμή αγοράς	345.000 EUR
Διαμέρισμα	Πάτωμα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

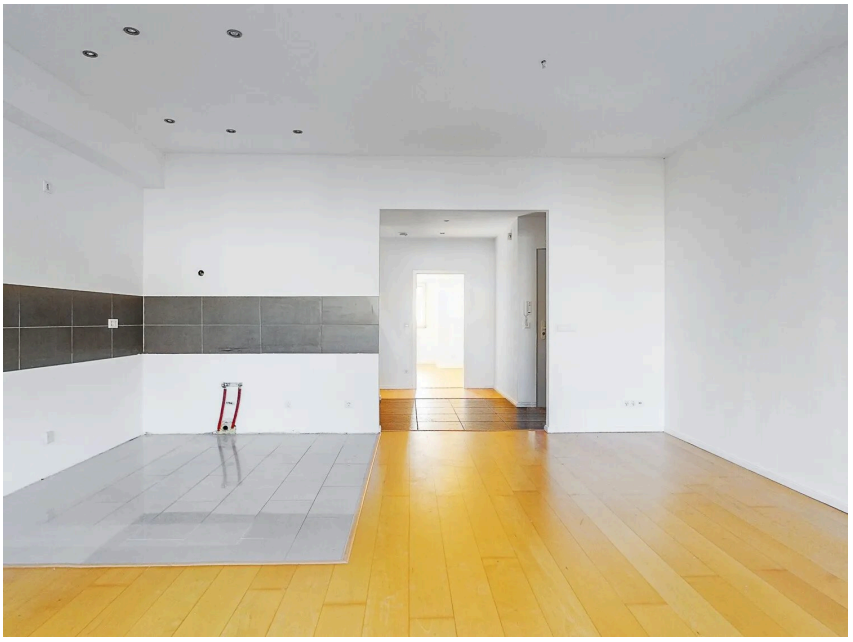
Ενεργειακά δεδομένα

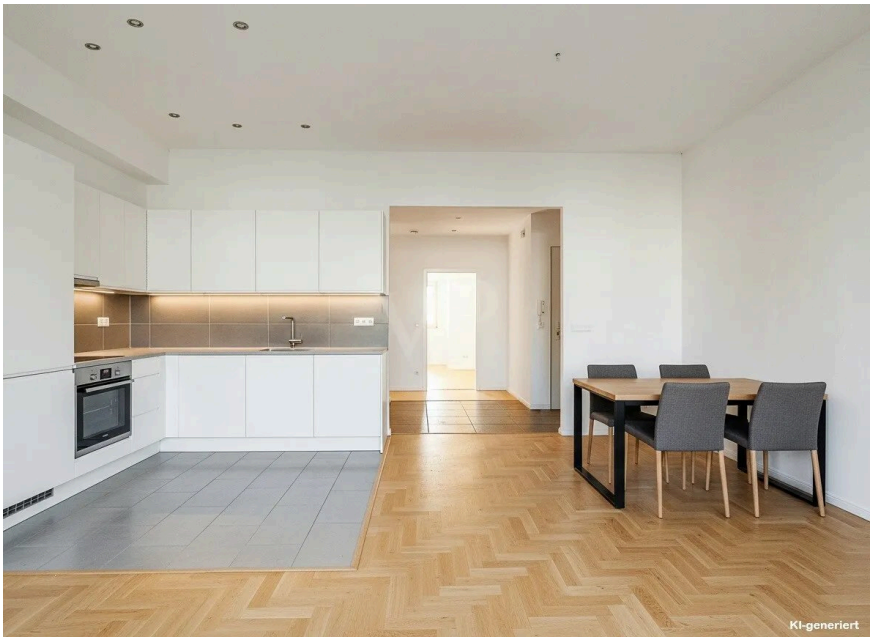
Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Ορυκτή ΣΗΘ
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.10.2028
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	88.8 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1997

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

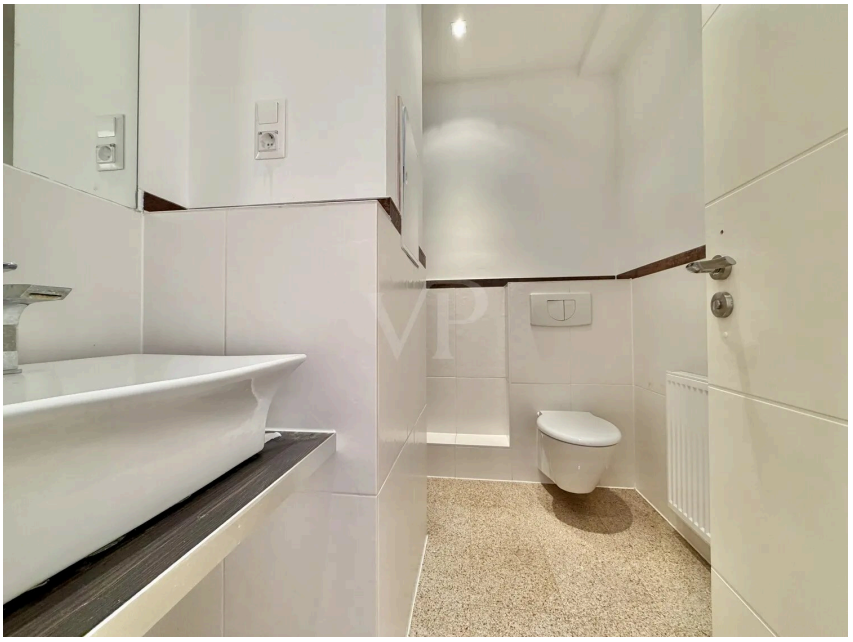
Το ακίνητο

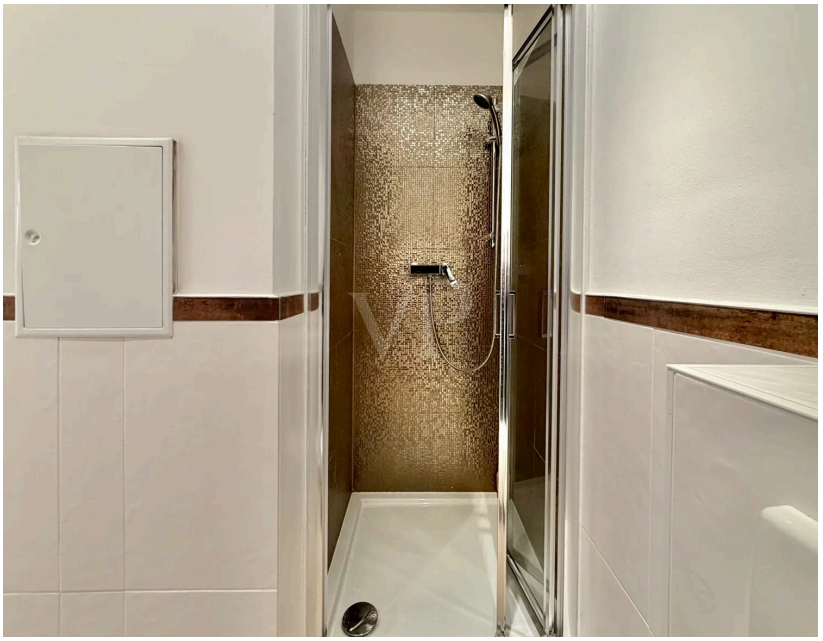




Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

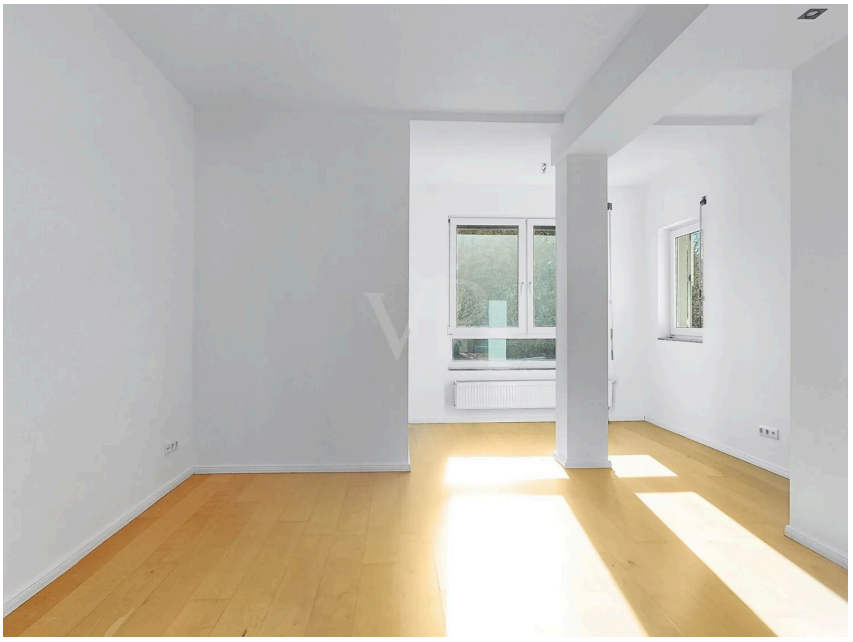
Το ακίνητο

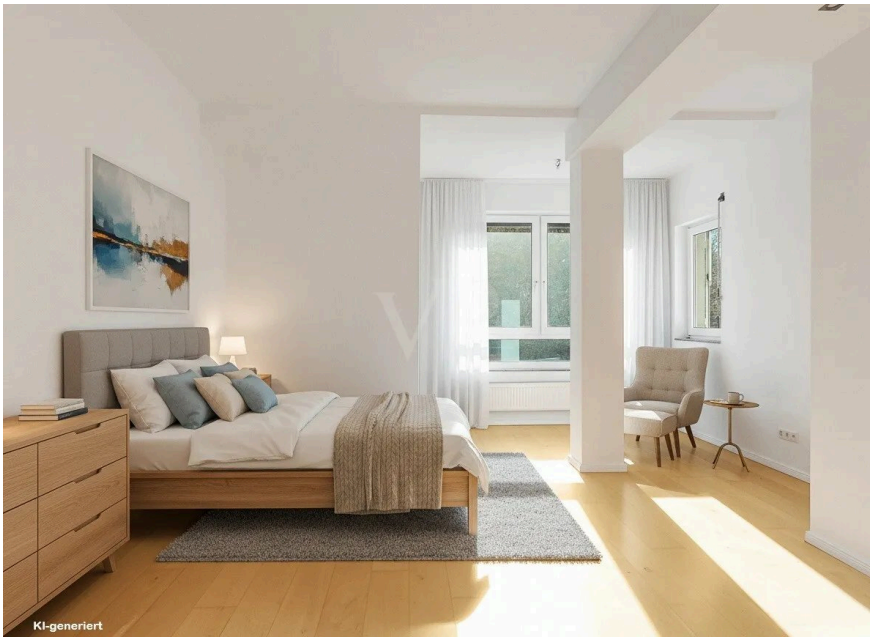




Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το μοναδικό διαμέρισμα στον επάνω όροφο ενός γοητευτικού οικιστικού συγκροτήματος που χτίστηκε το 1997 συνδυάζει τη διαχρονική κομψότητα με τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης. Η αρμονική ατμόσφαιρα είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο, η οποία ενισχύεται περαιτέρω από την επιτυχημένη αρχιτεκτονική με μια διαμορφωμένη αυλή. Περίπου 119 τ.μ. χώρου διαβίωσης ξεδιπλώνεται σε ένα σπίτι που εντυπωσιάζει με την ευρυχωρία και τον καλόγουστο σχεδιασμό του. Φωτεινοί, λείες τοίχοι, ελκυστικό laminate δάπεδο και υψηλής ποιότητας πλακάκια φυσικής πέτρας δημιουργούν μια εμπειρία διαβίωσης που συνδυάζει στυλ και άνεση. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι το φωτεινό σαλόνι, περίπου 34 τ.μ., το οποίο προσφέρει άφθονο χώρο για την κουζίνα των ονείρων σας. Εδώ, μπορείτε να πραγματοποιήσετε το όραμά σας - είτε μοντέρνο και μινιμαλιστικό, άνετο και φιλόξενο, είτε πολυτελές - και να σχεδιάσετε το κεντρικό στοιχείο του σπιτιού σας σύμφωνα με τις προσωπικές σας προτιμήσεις. Δύο επιπλέον υπνοδωμάτια προσφέρουν ευέλικτες επιλογές - είτε ως καταφύγιο, δωμάτιο επισκεπτών ή γραφείο στο σπίτι σε ένα φωτεινό και ευάερο περιβάλλον. Ένα πρακτικό γκαρνταρόμπα έχει ενσωματωθεί άψογα σε ένα από τα δωμάτια. Τα μπάνια είναι άνετα επιπλωμένα: ένα κομψό ντους και ένα κομψό μπάνιο με διπλό νιπτήρα και ξεχωριστό χώρο για πλυντήριο ρούχων και στεγνωτήριο συμπληρώνουν τέλεια τον χώρο διαβίωσης. Ο σχολαστικός εσωτερικός σχεδιασμός και οι προσεγμένες λεπτομέρειες προσδίδουν σε αυτό το διαμέρισμα τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του - έναν επιτυχημένο συνδυασμό σύγχρονης λειτουργικότητας και μιας κομψής, φιλόξενης ατμόσφαιρας για όλη την οικογένεια. Αυτό το διαμέρισμα βρίσκεται μόλις 200 μέτρα από τον ποταμό Müggelspree, μέσα σε ένα καλοδιατηρημένο συγκρότημα κατοικιών στη δημοφιλή περιοχή Friedrichshagen, όχι μακριά από την Bölschestraße. Αυτός ο διακριτικός κεντρικός δρόμος αποτελεί την καρδιά της παραδοσιακής συνοικίας με τις βίλες στη βορειοδυτική όχθη της λίμνης Müggelsee στον δήμο Treptow-Köpenick. Σήμερα, το Friedrichshagen έχει περίπου 19.036 κατοίκους και βρίσκεται κοντά στο εκτεταμένο δάσος της πόλης του Βερολίνου και τη λίμνη Müggelsee, προσφέροντας υψηλή ψυχαγωγική αξία. Η χαλάρωση και η ηρεμία εξασφαλίζονται τόσο από την καταπράσινη αυλή που μοιάζει με πάρκο όσο και από χαλαρούς περιπάτους, για παράδειγμα, στο "Τρίγωνο Hirschgarten", μόλις πέντε λεπτά μακριά. Μια κοντινή στάση τραμ, μόλις ένα λεπτό με τα πόδια, παρέχει εύκολη πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς. Ο σταθμός Friedrichshagen S-Bahn βρίσκεται επίσης σε άμεση γειτνίαση. Από εκεί, μπορείτε να φτάσετε στον σταθμό Ostkreuz, τον μεγαλύτερο συγκοινωνιακό κόμβο του Βερολίνου, σε μόλις 15 λεπτά με τον S-Bahn. Η περιοχή διαθέτει πολλά σχολεία, νηπιαγωγεία και δημόσιες εγκαταστάσεις. Χάρη στις εξαιρετικές συνδέσεις με τις γραμμές του τραμ 60/61 και τον S-Bahn, το κέντρο της πόλης του Βερολίνου, οι σιδηροδρομικοί σταθμοί μεγάλων αποστάσεων και το μελλοντικό αεροδρόμιο Βερολίνου-Βρανδεμβούργου είναι όλα εύκολα προσβάσιμα.

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com