Berlin / Friedrichshagen

Stílusos élet Friedrichshagenben – 4 szoba, 2 fürdoszoba és mindössze 200 méterre a Müggelspree folyótól

VP azonosító: 25068055WE36



VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m^2 • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Áttekintés

VP azonosító	25068055WE36
Hasznos lakótér	ca. 119 m²
Emelet	1
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1997

Vételár	345.000 EUR
Lakás	Emelet
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Az ingatlan állapota	Teljeskörüen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

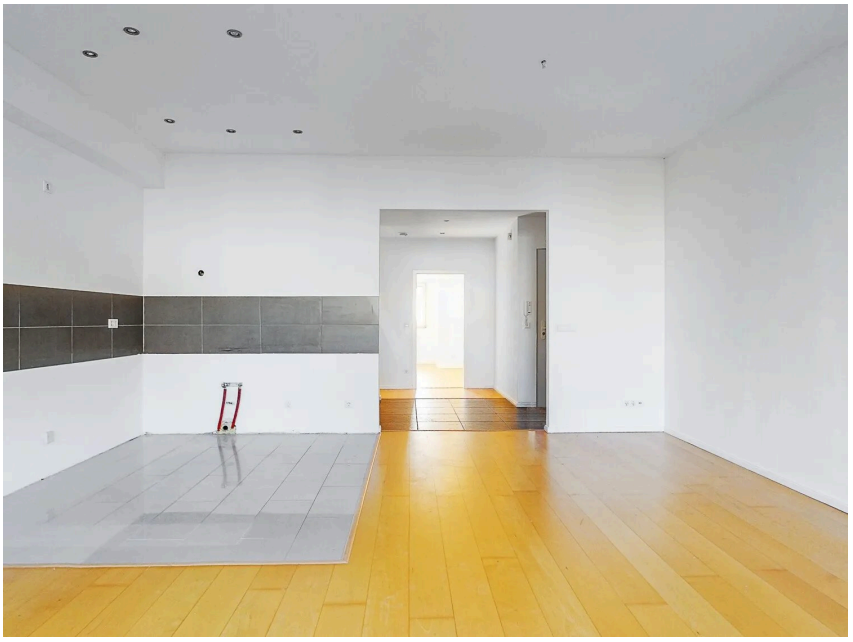
Áttekintés: Energia adatok

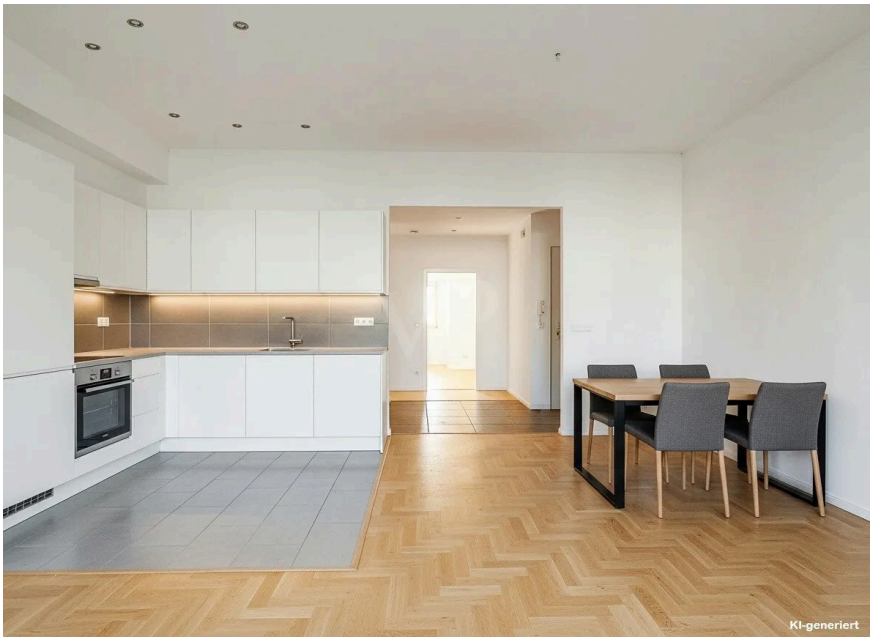
Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.10.2028
Energiaforrás	Hőerőmű

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	88.8 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

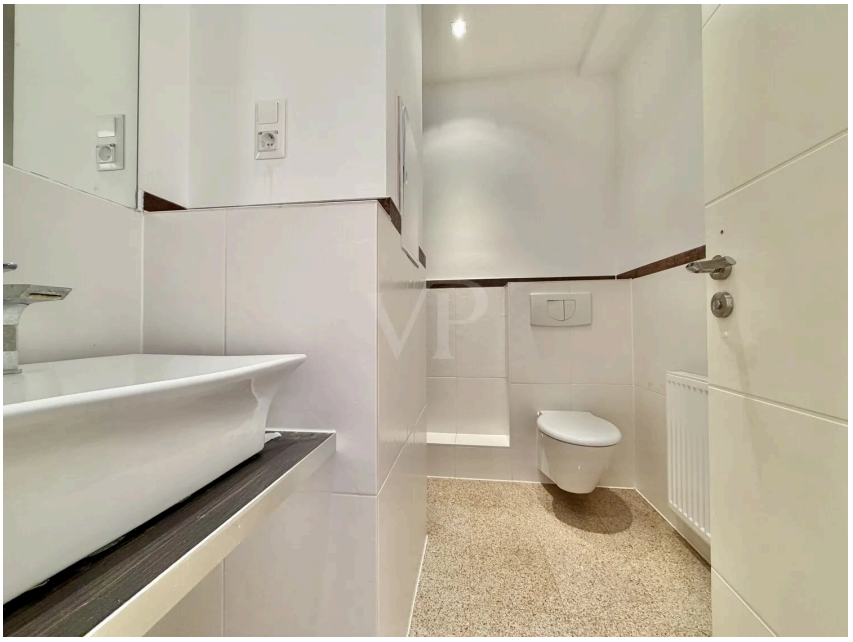
Az ingatlan

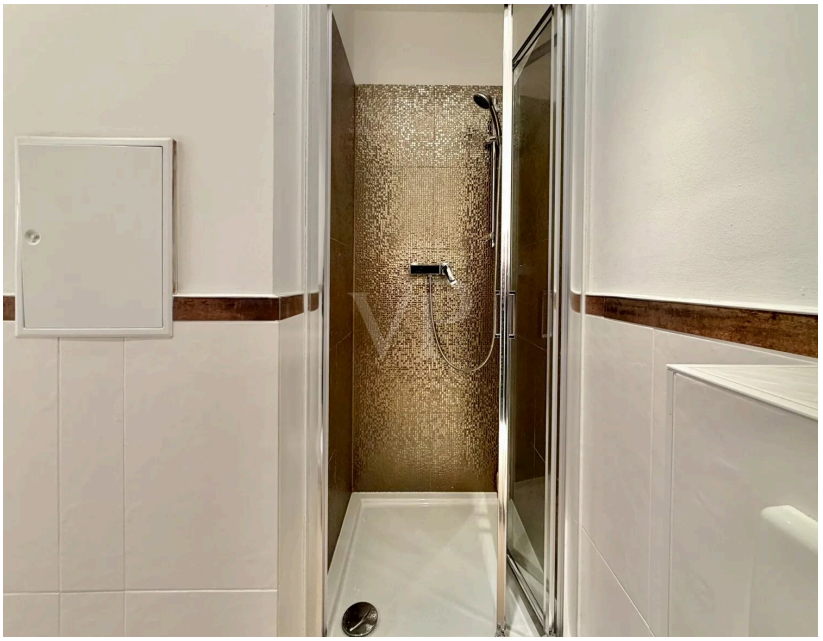




VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

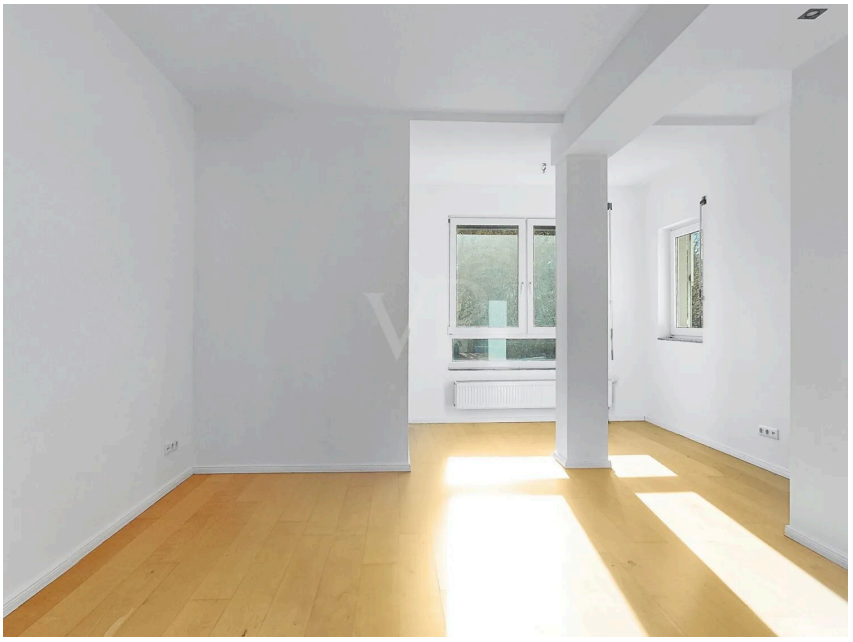
Az ingatlan

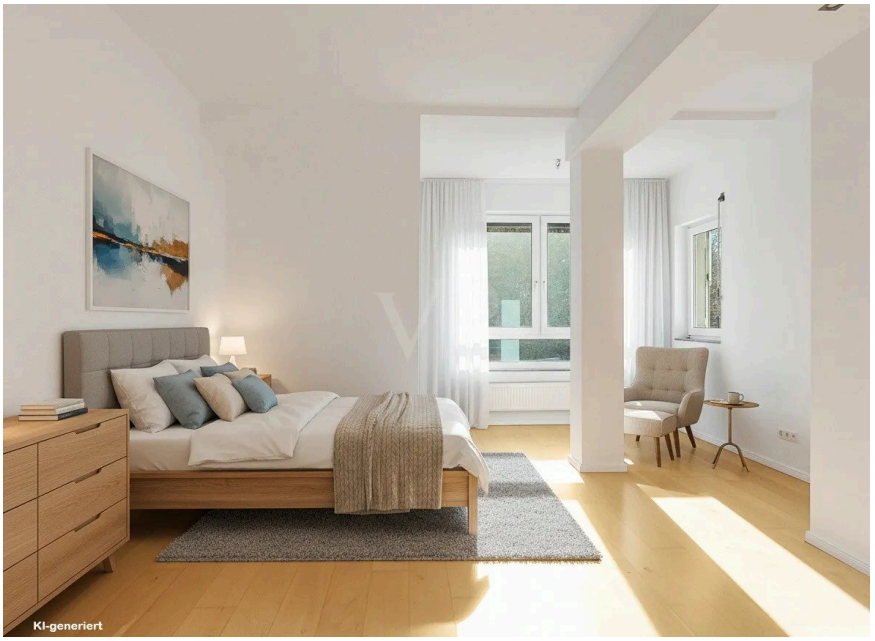




VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Az ingatlan





VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Az elso benyomás

Ez az egyedülálló lakás egy bájos, 1997-ben épült lakópark felso emeletén ötvözi az idotlen eleganciát a modern lakhatási kényelemmel. A harmonikus hangulat már belépéskor azonnal érzékelheto, amit a sikeres építészeti megoldások, például a parkosított udvar is fokoz. A körülbelül 119 m²-es lakótér egy olyan otthonná bontakozik ki, amely tágasságával és ízléses kialakításával lenyugözo. A világos, sima falak, a vonzó laminált padló és a kiváló minoségu természetes kolapok olyan életélményt teremtenek, amely ötvözi a stílust és a kényelmet. A lakás szíve a világos, körülbelül 34 m²-es nappali, amely boséges helyet kínál álmai konyhájának. Itt megvalósíthatja elképzelését – legyen az modern és minimalista, hangulatos és hívogató, vagy extravagáns –, és személyes preferenciái szerint alakíthatja ki otthona központi elemét. Két további hálószoba rugalmas lehetoségeket kínál – akár pihenohelyként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként, világos és szellos környezetben. Az egyik szobába zökkenomentesen integráltak egy praktikus gardróbot. A fürdoszobák kényelmesen berendezettek: egy stílusos zuhanyzó és egy elegáns fürdoszoba dupla mosdóval és külön mosógép- és szárítógép-részleggel tökéletesen kiegészíti a lakóteret. A gondosan kidolgozott belsoépítészet és az átgondolt részletek különleges jelleget kölcsönöznek ennek a lakásnak – a modern funkcionalitás és a stílusos, barátságos légkör sikeres ötvözete az egész család számára. Ez a lakás mindössze 200 méterre található a Müggelspree folyótól, egy jól karbantartott lakóparkban, a népszeru Friedrichshagen kerületben, nem messze a Bölschestraße-tól. Ez a jellegzetes foutca a Müggelsee-tó északnyugati partján, a Treptow-Köpenick kerületben található hagyományos villanegyed szívét alkotja. Friedrichshagen ma körülbelül 19 036 lakossal rendelkezik, és a hatalmas berlini városi erdo és a Müggelsee-tó közelségével büszkélkedhet, ami magas rekreációs értéket képvisel. A pihenést és a nyugalmat mind a zöld, parkos udvar, mind a kellemes séták biztosítják, például az öt percre található "Hirschgarten Háromszögben". A közeli villamosmegálló, mindössze egy perc sétára található, könnyu hozzáférést biztosít a tömegközlekedéshez. A Friedrichshagen S-Bahn állomás is a közvetlen közelben található; Innen mindössze 15 perc alatt elérheto az Ostkreuz állomás, Berlin legnagyobb közlekedési csomópontja S-Bahnnal. A környék számos iskolával, óvodával és közintézményekkel büszkélkedhet. A 60/61-es villamosvonalakhoz és az S-Bahnhoz való kiváló csatlakozásoknak köszönhetoen Berlin belvárosa, a távolsági vasútállomások és a leendo Berlin Brandenburg repülotér is könnyen megközelítheto.

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com