Berlin / Friedrichshagen

Vivere con stile a Friedrichshagen: 4 stanze, 2 bagni e a soli 200 m dal fiume Müggelspree

Codice oggetto: 25068055WE36



PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m^2 • VANI: 4

Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068055WE36
Superficie netta	ca. 119 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Appartamento	Piano
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

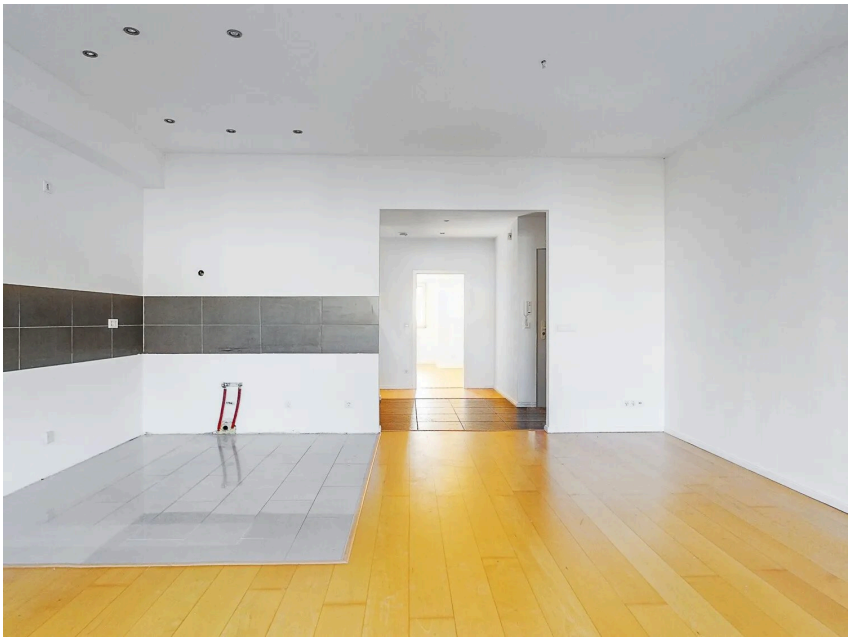
Dati energetici

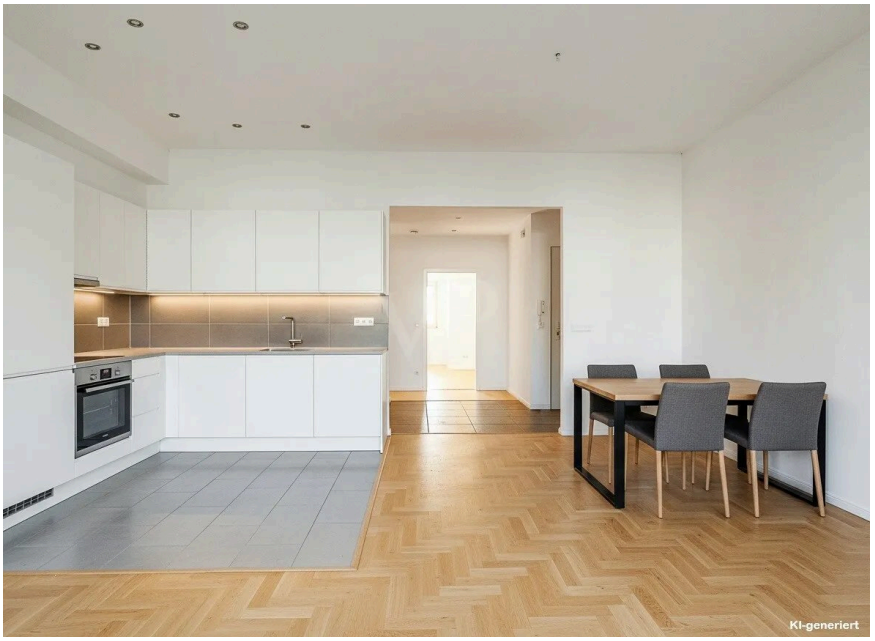
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Cogenerazione fossile
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2028
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

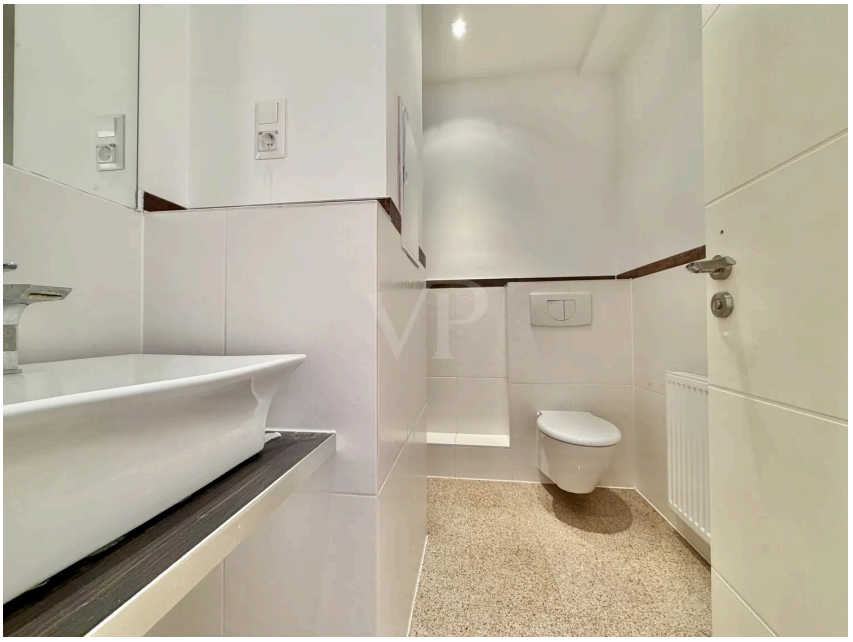
La proprietà





Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

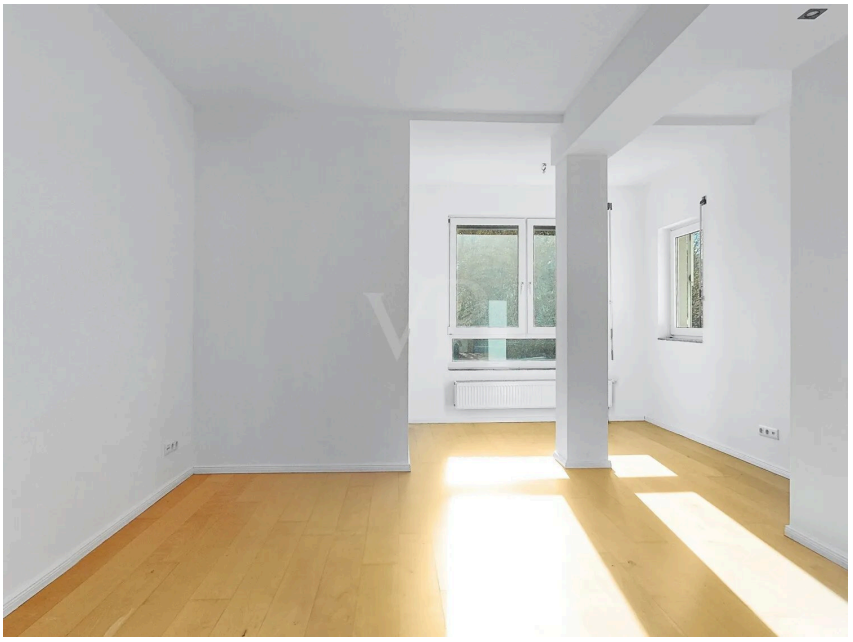
La proprietà

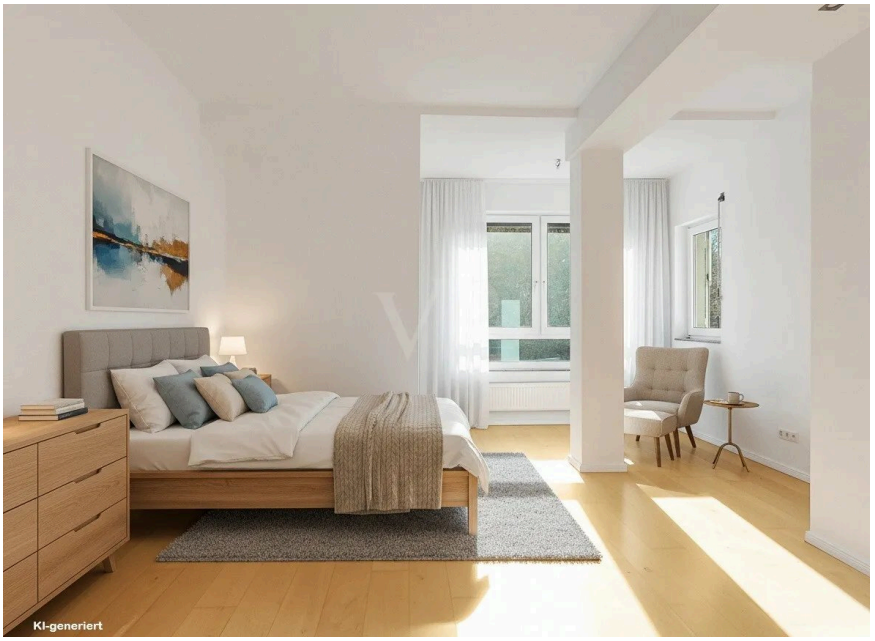




Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La proprietà





Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento al piano superiore di un affascinante complesso residenziale costruito nel 1997 coniuga un'eleganza senza tempo con il comfort abitativo moderno. L'atmosfera armoniosa è immediatamente percepibile fin dall'ingresso, ulteriormente valorizzata dall'architettura di successo con un cortile paesaggistico. Circa 119 m² di superficie abitabile si aprono in una casa che colpisce per la sua spaziosità e il design raffinato. Pareti luminose e lisce, eleganti pavimenti in laminato e piastrelle in pietra naturale di alta qualità creano un'esperienza abitativa che fonde stile e comfort. Il cuore dell'appartamento è il luminoso soggiorno di circa 34 m², che offre ampio spazio per la cucina dei vostri sogni. Qui potrete realizzare la vostra visione – moderna e minimalista, accogliente e invitante o stravagante – e progettare il fulcro della vostra casa in base alle vostre preferenze personali. Due ulteriori camere da letto offrono soluzioni flessibili: come rifugio, camera per gli ospiti o ufficio in un ambiente luminoso e arioso. Una pratica cabina armadio è stata perfettamente integrata in una delle stanze. I bagni sono arredati in modo confortevole: un elegante bagno con doccia e un elegante bagno con doppio lavabo e zona separata per lavatrice e asciugatrice completano perfettamente lo spazio abitativo. Il design degli interni curato nei minimi dettagli conferisce a questo appartamento il suo carattere speciale: un mix riuscito di funzionalità moderna e un'atmosfera elegante e accogliente per tutta la famiglia. Questo appartamento si trova a soli 200 metri dal fiume Müggelspree, immerso in un complesso residenziale ben curato nel popolare quartiere di Friedrichshagen, non lontano da Bölschestraße. Questa caratteristica strada principale costituisce il cuore del tradizionale quartiere residenziale sulla riva nord-occidentale del lago Müggelsee, nel distretto di Treptow-Köpenick. Oggi Friedrichshagen conta circa 19.036 abitanti e vanta la vicinanza all'ampio bosco cittadino di Berlino e al lago Müggelsee, offrendo un elevato valore ricreativo. Relax e tranquillità sono assicurati sia dal verde cortile interno simile a un parco, sia dalle piacevoli passeggiate, ad esempio nel "Triangolo degli Hirschgarten", a soli cinque minuti di distanza. Una fermata del tram nelle vicinanze, a solo un minuto a piedi, offre un facile accesso ai mezzi pubblici. Anche la stazione della S-Bahn di Friedrichshagen si trova nelle immediate vicinanze; da lì, è possibile raggiungere la stazione di Ostkreuz, il più grande snodo dei trasporti di Berlino, in soli 15 minuti di S-Bahn. La zona vanta numerose scuole, asili e servizi pubblici. Grazie agli ottimi collegamenti con le linee del tram 60/61 e la S-Bahn, il centro di Berlino, le stazioni ferroviarie a lunga percorrenza e il futuro aeroporto di Berlino-Brandeburgo sono facilmente raggiungibili.

Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com