Berlin / Friedrichshagen

Stilvolles Wohnen in Friedrichshagen – 4 Zimmer, 2 Bäder und nur 200 m bis zur Müggelspree

Objektnummer: 25068055WE36



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	25068055WE36
Wohnfläche	ca. 119 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

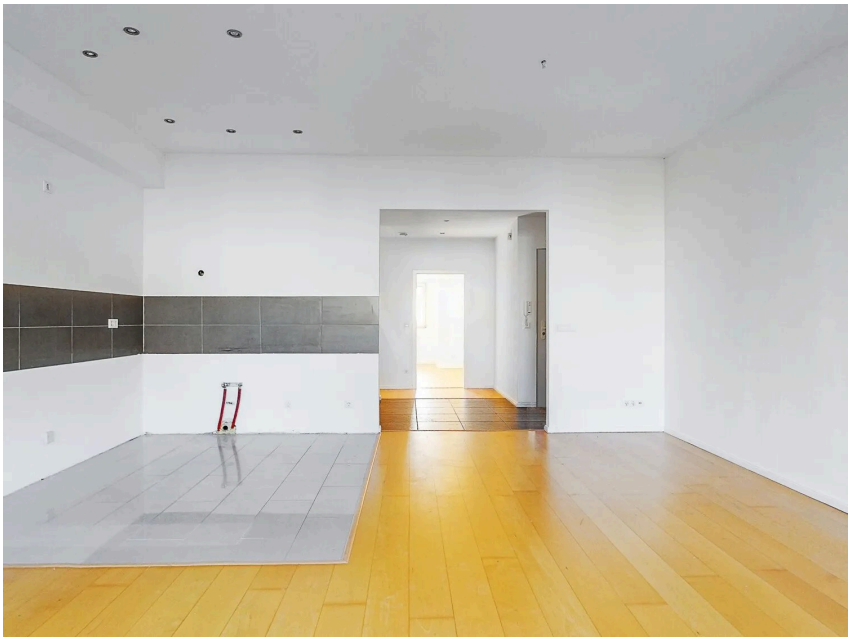
Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

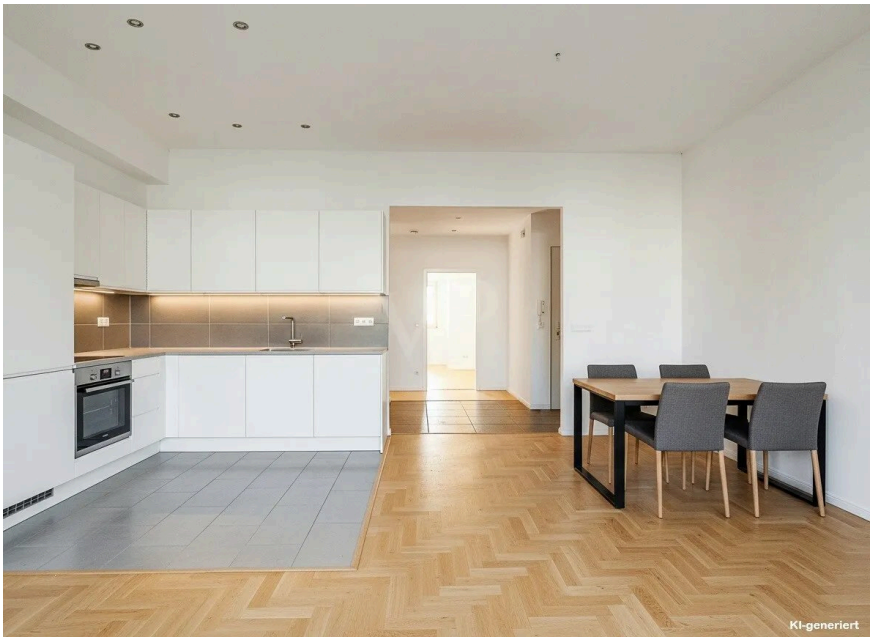
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	88.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

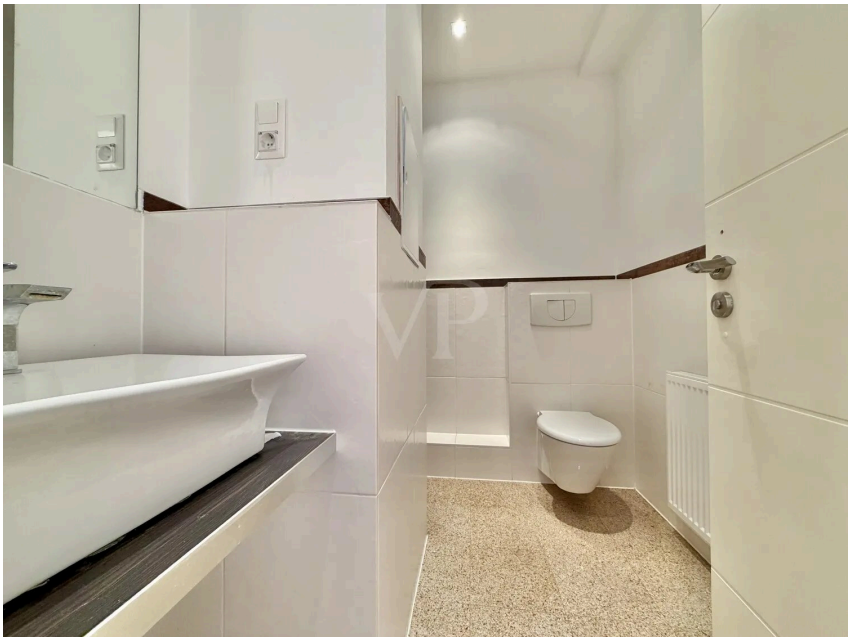
Die Immobilie

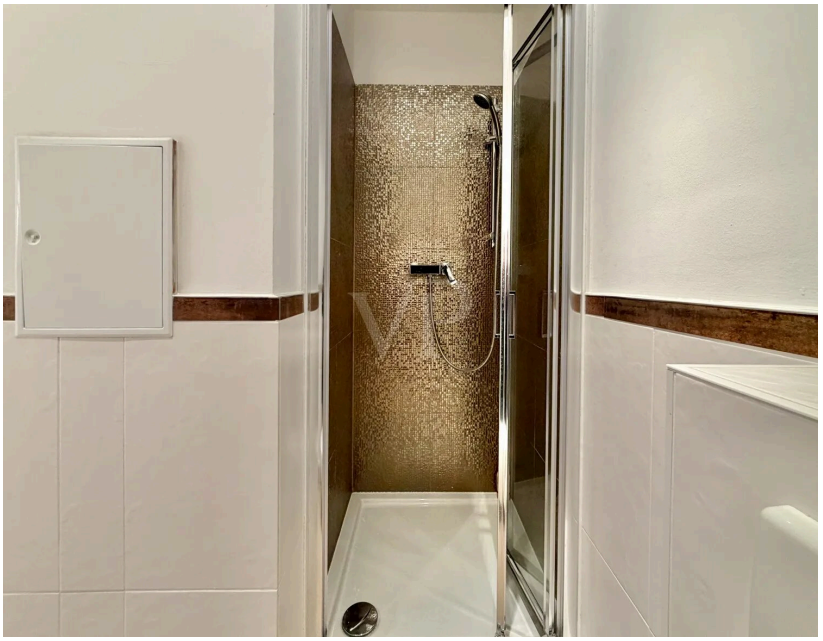




Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

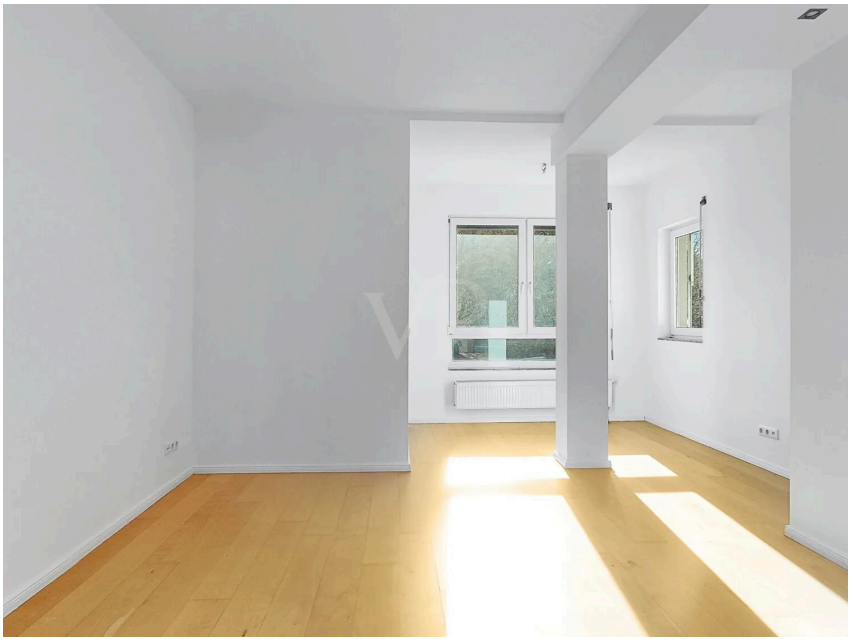
Die Immobilie

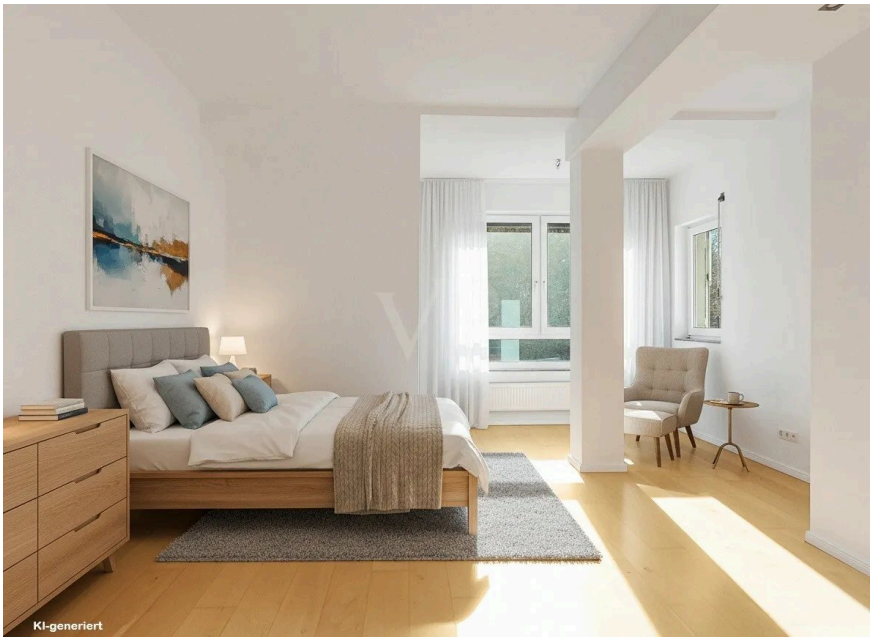




Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Apartment im Obergeschoss einer charmanten Wohnanlage aus dem Jahr 1997 vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Bereits beim Betreten spürt man die harmonische Atmosphäre, die durch die gelungene Architektur in Form eines begrünten Innenhofes unterstrichen wird.

Auf rund 119 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das durch Großzügigkeit und eine geschmackvolle Gestaltung überzeugt. Helle, gespachtelte Wände, ansprechendes Laminat und hochwertige Natursteinfliesen bilden die Bühne für ein Wohnerlebnis, das Stil und Behaglichkeit vereint.

Das Herzstück der Wohnung ist das etwa 34 m² große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, in welchem Platz für Ihre individuelle Traumküche vorhanden ist. Hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen – ob modern-minimalistisch, gemütlich und wohnlich oder extravagant – und so den Mittelpunkt des Wohnens nach Ihren ganz persönlichen Wünschen gestalten.

Zwei weitere Schlafzimmer eröffnen flexible Möglichkeiten – ob als Rückzugsort, Gäste- oder Arbeitszimmer in einem hellen Ambiente. Da diese Wohnung keinen Kellerraum hat, wurde eine Abstellkammer bzw. eine praktische Ankleide in das vierte Zimmer integriert, um hier Sachen verstauen zu können. Die Bäder sind komfortabel ausgestattet: ein stilvolles Duschbad und ein elegantes Wannenbad mit Doppelwaschtisch und separatem Bereich für Waschmaschine und Trockner runden das Raumangebot perfekt ab.

Die sorgfältige Innenausstattung und die durchdachten Details verleihen dieser Wohnung ihren besonderen Charakter – eine gelungene Verbindung aus moderner Funktionalität und stilvollem Wohlfühlambiente für die ganze Familie.

Nur rund 200 Meter von der Müggelspree entfernt liegt dieses Apartment – eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage im beliebten Ortsteil Friedrichshagen, unweit der Bölschestraße. Diese besondere Hauptstraße bildet das Herzstück des traditionsreichen Villenviertels am Nordwestufer des Müggelsees im Bezirk Treptow-Köpenick. Heute zählt Friedrichshagen rund 19.036 Einwohner und überzeugt mit seiner Nähe zum weitläufigen Berliner Stadtforst und dem Müggelsee, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Für Entspannung und Gemütlichkeit sorgen sowohl der begrünte, parkähnlich angelegte Innenhof als auch erholsame Spaziergänge, beispielsweise im nur fünf

Minuten entfernten „Hirschgarten-Dreieck“. Den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine nahegelegene Tram-Haltestelle, die in nur etwa einer Minute fußläufig erreichbar ist. Der S-Bahnhof Friedrichshagen befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe; von hier aus gelangen Sie in nur 15 Minuten mit der S-Bahn zum Bahnhof Ostkreuz, Berlins größter Verkehrsknotenpunkt.

Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Schulen, Kindergärten und öffentlichen Einrichtungen. Dank der guten Anbindung an die Straßenbahnlinien 60/61 sowie die S-Bahn sind die Berliner City, Fernbahnhöfe und auch der zukünftige Hauptstadtflughafen unkompliziert zu erreichen.

Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25068055WE36 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com