Berlin / Friedrichshagen

Wohnen mit Charakter – großzügiges Dachgeschoss mit Südterrasse im historischen Friedrichshagen

Objektnummer: 26068070



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26068070
Wohnfläche	ca. 123 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	135.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Berlin-Friedrichshagen, unmittelbar am idyllischen Goldmannpark, erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort vereint.

Auf einem ca. 577 m² großen Grundstück erhebt sich das repräsentative Wohnhaus aus dem Jahr ca. 1890, dessen stilvolle Fassade mit neoklassizistischen Elementen begeistert. Das Gebäude, welches 1999 umfassend kernsaniert wurde, umfasst mit dem Nebengelass nur sechs Wohneinheiten. Im Zuge dessen entstand durch den Dachgeschossausbau eine großzügige 3-Zimmerwohnung, die später um ein weiteres Zimmer ergänzt wurde. Heute bietet sie auf ca. 123 m² ein wunderbares Zuhause für die ganze Familie.

Bereits das historische Treppenhaus stimmt auf den besonderen Charakter der Immobilie ein. Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Dachgeschossetage und beeindruckt mit wunderschönen Dielenböden sowie Deckenhöhen von bis zu ca. 4,50 m, die ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl vermitteln.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinem charmanten Erker. Hier verbinden sich Gemütlichkeit und Weitläufigkeit zu einem einladenden Lebensmittelpunkt. Die offen integrierte Nolte-Einbauküche wurde erst 2022 eingebaut und überzeugt mit Induktionskochfeld samt BORA-Abzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und einer geschmackvollen Arbeitsplatte in Holz-Optik.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 16 m² große, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Ob ein Frühstück in der Sonne, entspannte Stunden mit einem guten Buch oder gesellige Abende mit Freunden – hier lässt sich das Leben wunderbar genießen. Eine großzügige Markise bietet angenehmen Sonnenschutz und ein Abstellbereich für Gartenmöbel ergänzt diesen schönen Rückzugsort.

Drei weitere geräumige Zimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Historische Doppelkastenfenster, gemütliche Gauben und Dachflächenfenster verleihen jedem Raum seinen individuellen Charme und sorgen für viel Tageslicht.

Das großzügige Badezimmer verfügt über einen Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Mit einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich hier eine wunderbare Wellnessoase nach eigenen Vorstellungen schaffen.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche für Dies & Das.

Die Wohnung wurde 2021 renoviert. Auch das Gemeinschaftseigentum wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. So erhielt das Haus 2013 eine neue Zentralheizung, 2024 einen neuen Pufferspeicher und 2026 wurden die schönen Holzfenster mit Isolierverglasung vom Westgiebel überarbeitet. Aktuell erfolgt die Dämmung des Westgiebels, wodurch sich die Energieeffizienzklasse voraussichtlich von E auf D verbessern wird sowie das Wohngeld. Die Kosten hierfür sind bereits durch Umlagen gedeckt. Auch die Verlegung eines Glasfaseranschlusses wurde beschlossen und soll zeitnah erfolgen.

Eine Lage zum Verlieben

Friedrichshagen zählt mit seinem historischen Ortsbild, den charmanten Villen und der Nähe zum Müggelsee zu den schönsten Wohnlagen im Berliner Südosten. Direkt am Goldmannpark gelegen, genießen Sie hier ein grünes Wohnumfeld und zugleich eine hervorragende Infrastruktur. Die beliebte Bölschestraße mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften liegt gleich um die Ecke. Auch die S-Bahn ist bequem fußläufig erreichbar. Der nahe Müggelsee und die umliegenden Wälder bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere lieben: Historisches Ambiente, beeindruckende Raumhöhen, eine traumhafte Südterrasse und großzügiges Familienwohnen vereinen sich hier zu einem Zuhause mit unverwechselbarem Charakter.

Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Ausstattung und Details

- ca. 123 m² Wohnfläche über die gesamte Dachgeschossetage
- 4 großzügige, lichtdurchflutete Zimmer
- beeindruckende Deckenhöhen bis ca. 4,50 m
- schöne Dielenböden
- historische Doppelkastenfenster, Gauben und Dachflächenfenster
- offene, hochwertige Nolte-Einbauküche aus 2022 mit Induktionskochfeld und integriertem BORA-Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierkombination
- ca. 16 m² große Dachterrasse mit Südausrichtung und mit Abstellkammer (ca. 3 m²)
- großzügige Markise als Sonnenschutz
- Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, separate Dusche und Waschmaschinenanschluss
- wertvolle Nutzfläche im Kellerraum (ca. 4 m²)

Objektnummer: 26068070 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Alles zum Standort

Friedrichshagen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Südosten Berlins und verbindet eine hohe Lebensqualität mit gewachsener Wohnkultur, guter Infrastruktur und einem angenehm grünen Umfeld. Die Nähe zum Müggelsee, die historische Bausubstanz sowie die solide Anbindung über die S-Bahn und das lokale Versorgungsangebot rund um die Bölschestraße prägen ein Umfeld, das gleichermaßen ruhig, wertbeständig und alltagsnah wirkt. Für Familien entsteht hier ein besonders stimmiges Gesamtbild aus Natur, urbaner Erreichbarkeit und verlässlicher Wohnqualität.

Der Stadtteil selbst überzeugt mit seinem charmanten, etablierten Charakter und einer Atmosphäre, die von Gelassenheit und Beständigkeit getragen wird. Sanierte Altbauten und hochwertige Neubauten fügen sich harmonisch in das Umfeld ein, während die Nähe zu Wasser, Grünflächen und gewachsenen Nachbarschaften ein Umfeld schafft, in dem sich Familien langfristig gut aufgehoben fühlen. Die Lage verbindet ein angenehmes Maß an Ruhe mit einer sehr guten Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele des täglichen Lebens.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage besonders familienfreundlich: Für die Kleinsten liegen die Kita Müggelräuber in rund 2 Minuten zu Fuß, der Friedrichshagener Kinderladen in etwa 5 Minuten sowie weitere Kindertagesstätten in 6 Minuten erreichbar. Auch schulische Angebote sind angenehm nah, darunter das Gerhart-Hauptmann-Gymnasium und die Müggelsee-Schule mit ihren Filialen, jeweils in etwa 6 Minuten zu Fuß. Für die Freizeit bietet der vorgelagerte Goldmannpark einen grünen Rückzugsort, während das Kino Union in etwa 5 Minuten und das Spielhaus in rund 4 Minuten zusätzliche Abwechslung für Groß und Klein schaffen. Die Nahversorgung ist mit Alnatura in etwa 5 Minuten, EDEKA in rund 7 Minuten und Lidl in etwa 11 Minuten bequem gesichert. Auch die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet: Mehrere Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken liegen zwischen 3 und 9 Minuten entfernt, darunter die Rathaus-Apotheke in rund 5 Minuten sowie das Ärzte Zentrum am Markt in etwa 9 Minuten. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel, mit der Tram an der Hartlebenstraße in rund 3 Minuten, dem S-Bahnhof Friedrichshagen in etwa 5 bis 7 Minuten sowie weiteren Bus- und Tramverbindungen im nahen Umfeld.

Insgesamt bietet Friedrichshagen für Familien ein hochwertiges, gut angebundenes und zugleich naturnahes Wohnumfeld, das Alltag, Bildung und Erholung auf sehr angenehme Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26068070 - 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: 26068070 - 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