Berlin / Friedrichshagen

Altbaucharme trifft Moderne – 4-Zimmer-Mitwohnung mit 2 Balkonen & sonniger Terrasse

Objektnummer: 26068072WE7



MIETPREIS: 1.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

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

Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26068072WE7
Wohnfläche	ca. 106 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1905

Mietpreis	1.990 EUR
Nebenkosten	400 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	147.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie

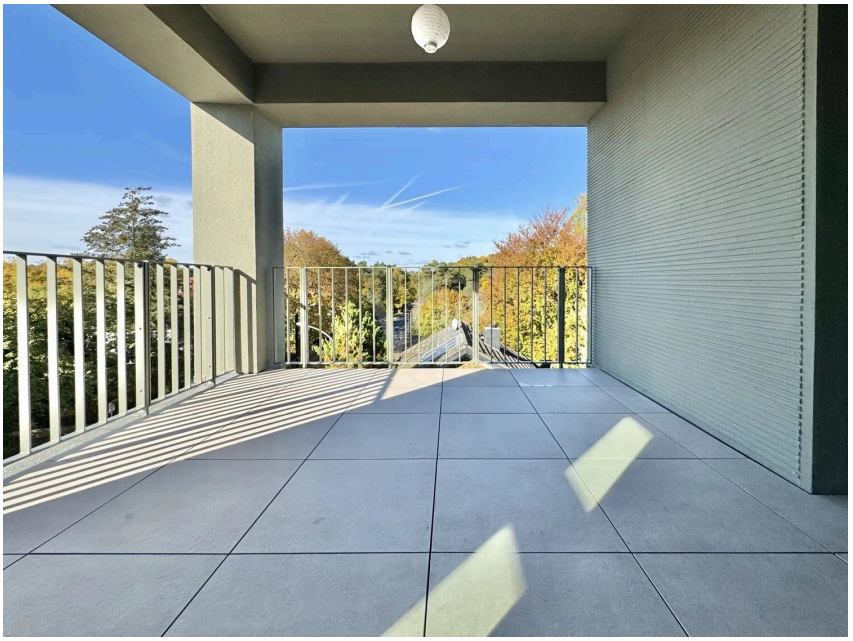




Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Ein erster Eindruck

Altbaucharme trifft moderne Wohnqualität – stilvolle Wohnung mit 2 Balkonen & Terrasse in Berlin-Friedrichshagen

In einem besonderen Wohnensemble im Herzen von Berlin-Friedrichshagen verbindet sich historischer Altbaucharme mit zeitgemäßer Architektur und modernem Wohnkomfort.

Die ca. 106 m² große Wohnung befindet sich in einem stilvoll sanierten Altbau aus dem Jahr 1905, der durch einen modernen Anbau ergänzt wird. Das harmonische Zusammenspiel aus historischem Flair und moderner Wohnkultur verleiht dem Objekt seinen besonderen Charakter.

Der durchdachte Grundriss umfasst einen hellen, großzügigen Wohnbereich mit ca. 33 m² sowie eine geräumige Küche, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche & separaten Badewanne ausgestattet und rundet das Wohnangebot ab.

Ein besonderes Plus ist der sonnige ca. 12 m², der den Wohnraum nach draußen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Wohnen in Friedrichshagen – urban und naturnah zugleich

Friedrichshagen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Südosten Berlins und überzeugt durch seinen besonderen Mix aus historischem Ortskern, lebendiger Kiezkultur und naturnaher Umgebung. Die beliebte Bölschestraße mit ihren Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften ist bequem zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Müggelsee, der Spreetunnel und die weitläufigen Wälder bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über den S-Bahnhof Friedrichshagen mit der Linie S3 gelangen Sie in etwa 30 Minuten in die Berliner Innenstadt. Ergänzend sorgen Bus- und Straßenbahnlinien für eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets.

Eine attraktive Wohnung für alle, die stilvolles Wohnen, ein lebendiges Umfeld und die Nähe zur Natur miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Ausstattung und Details

- frisch sanierter Altbau mit modernem Anbau
- Aufzug direkt zur Wohnung
- zweiter Zugang über das Treppenhaus
- ca. 106 m² Wohnfläche
- 4 helle Zimmer
- moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- ca. 12,00 m² große Terrasse

Objektnummer: 26068072WE7 - 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 ein in Magnet für anspruchsvolle Menschen und Künstler(innen), welche Ruhe, die Nähe von Wald und Wasser suchen, aber dennoch die Verbindung zur Großstadt nicht missen möchten. Friedrichshagen zählt 2021 rund 19.064 Einwohner.

Lage / Verkehr:
Verkehrstechnisch gut angebunden ist Friedrichshagen mit seinem S-Bahnhof der Berliner Linie S 3 (Spandau – Erkner) und der B1/B5 als auch der Berliner Autobahnring (A100) sind schnell zu erreichen. Innerhalb 40 Minuten hat man auf diesen Wegen den Alexanderplatz erreicht. Auch die Nähe zum Berliner Flughafen BER ist bezeichnend. Die Hauptstraße des Ortes ist die beliebte Bölschestraße – sie lädt zum Flanieren, Shoppen 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. Vielerlei 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: 26068072WE7 - 12587 Berlin / Friedrichshagen

Sonstige Angaben

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: 26068072WE7 - 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