

Schöneiche bei Berlin

# Zweifamilienhaus mit weitläufigem Garten in idyllischer, grüner Lage von Schöneiche

Número da propriedade: 25068011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 630.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.381 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Numa vista geral

Número da propriedade	25068011	Preço de compra	630.000 EUR
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 82 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1931		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	213.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.03.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## O imóvel





Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023-2024  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hauptzone für  
Von Poll Immobilien  
Trepow-Köpenick  
030 65 66 05 000

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionelle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Trepow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Uma primeira impressão

Dieses gemütliche Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1931 bietet Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.381 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie Komfort, Raum und naturnahe Erholung. Diese großzügige Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 165 m<sup>2</sup> und ist ideal für zwei Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet. Mit seinen sechs Zimmern bietet es ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> genügend Stauraum sowie Potenzial für Hobbyräume, eine Waschküche oder ein Fitnessstudio. Der Keller besticht durch seine Funktionalität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, die je nach Bedarf als eigenständige Wohnungen genutzt oder miteinander verbunden werden können. Die Erdgeschosswohnung heißt Sie mit einem freundlichen und einladenden Flur willkommen, von dem aus Sie in ein großzügiges und lichtdurchflutetes Zimmer gelangen. Zudem stehen Ihnen zwei weitere helle Zimmer zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemütlicher Rückzugsort. Die gemütliche Küche bietet direkten Zugang zur wunderschönen Veranda, die an sonnigen Tagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein geräumiges Badezimmer ist ebenfalls vorhanden und vervollständigt das harmonische Wohnambiente dieser charmanten Wohnung. Die obere Wohneinheit überzeugt mit einem ebenso durchdachten Grundriss. Hier erwartet Sie ein großzügiges und lichtdurchflutetes Zimmer, das vielseitig nutzbar ist. Die gut ausgestattete Küche und zwei gemütliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte, während das stilvolle Badezimmer mit seiner modernen Ausstattung für zusätzlichen Komfort sorgt. Dank der vorhandenen Photovoltaikanlage (PV-Anlage) können Sie Ihren eigenen Strom erzeugen und so langfristig Energiekosten senken. Das ca. 1.381 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein. Hier können Kinder spielen, Haustiere sich frei bewegen und Gartenfreunde ihrer Leidenschaft nachgehen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der nächsten Stadtzentren. Die Hausfassade weist kleinere optische Mängel auf und könnte durch eine kosmetische Verschönerung weiter aufgewertet werden. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, dem Haus eine persönliche Note zu verleihen und es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dieses Zweifamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit für Familien, Investoren oder Menschen,

die eine große und vielseitige Immobilie suchen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin**

## Detalhes do equipamento

bisher erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:

- 1991 Erneuerung der Fenster
- 1995 umfassende Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- 2019 Erneuerung der Gasbrennwerttherme (Bj. 2019)

Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Tudo sobre a localização

**Geschichte:** Der Ortsname stammt von seiner erstmals im Jahre 1376 urkundlich erwähnten Bezeichnung „Schoneyke“ – Eichenschonung ab. Rund um die alten Guts- und Angerdörfer Schöneiche und Kleinschönebeck entstanden um 1900 Siedlungen von Berliner Angestellten und Beamten. Insbesondere der Ortsbereich Schöneiche ist geprägt durch die Villen aus dieser Zeit und trägt den Charakter einer ruhigen und erholsamen Waldgartenkulturgemeinde. Aufgrund seiner Wald- und Wassernähe sowie dem beschaulichen Stadtteil Friedrichshagen, ist Schöneiche besonders beliebt.

**Geografie:** Schöneiche bei Berlin ist eine amtsfreie Gemeinde im Nordwesten des Landkreises Oder-Spree. Es grenzt an die Ortsteile Friedrichshagen und Rahnsdorf sowie die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf, Woltersdorf und Rüdersdorf. Die unmittelbare Nachbarschaft ist ausschließlich bewaldet, während die Siedlung Schöneiche direkt an den Stadtrand Berlins grenzt. **Lage / Verkehr:** Schöneiche liegt an den Landesstraßen L 302 zwischen der Berliner Stadtgrenze und Rüdersdorf und L 338 nach Neuenhagen. Schöneiche ist nicht weit von der Bundesstraße B1/ B5 und den Autobahnanschlussstellen A10 (östlicher Berliner Ring) entfernt. Die Schöneicher Tram der Linie 88 gibt es bereits seit 1910 und fährt innerhalb von ca. 30 Minuten von Alt-Rüdersdorf über Schöneiche bis zum S-Bahnhof Friedrichshagen. Außerdem ist Schöneiche über die Buslinie 161 mit dem S-Bahnhof Berlin-Rahnsdorf und dem Regional- und S-Bahnhof Erkner verbunden. Nördlich tangiert die B1/ B5 das Gebiet der Gemeinde. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rüdersdorf und Berlin-Hellersdorf an der A10 (östlicher Berliner Ring). **Infrastruktur:** In Schöneiche bei Berlin gibt es eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut, sodass man schnell und bequem in die nahegelegene Hauptstadt Berlin gelangt. **Freizeit / Natur:** Die Landschaft rund um Schöneiche bei Berlin ist geprägt von zahlreichen Seen und Wäldern, die sich ideal für Wanderungen, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten eignen. Die Nähe zur Natur und zur Großstadt Berlin machen Schöneiche bei Berlin zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles.

Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 213.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.



Número da propriedade: 25068011 - 15566 Schöneiche bei Berlin

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlim - Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)