**Berlin / Schmöckwitz**

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf einer Mittelinsel gelegen und mit Blick auf den Yachthafen

***??????? ????????: 25068023***

www.von-poll.com

**???? ??????: 395.000 EUR • ?????????: ca. 117 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 785 m²**

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25068023 |
| ????????? | ca. 117 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1928 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 395.000 EUR |
| ????? | ??????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 60 m² |
| ?????? | WC ??????????? |

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 22.04.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 383.40 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1992 |

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ?? ???????

??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ??? ????? ????????

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1928 bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause in traumhafter Umgebung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie erfordert umfassende Sanierungsmaßnahmen, bietet jedoch enormes Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Auf einer idyllischen Mittelinsel gelegen und von Wasser umgeben, genießt man hier eine besondere Wohnatmosphäre in der Natur.

Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 117 m² und verfügt über vier großzügige Zimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltung bieten. Vom Obergeschoss aus eröffnet sich ein reizvoller Blick auf den Yachthafen, der für eine besondere Wohnqualität sorgt.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den Windfang, der in den zentralen Flur führt. Von hier aus erschließen sich das erste und zweite Zimmer, ein praktisches Gäste-WC sowie die gut geschnittene Küche mit Speisekammer. Im Obergeschoss erwarten den neuen Besitzer zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer, das den Wohnkomfort dieses Hauses abrundet. Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie die Möglichkeit, den Keller als Hobbyraum oder für technische Einrichtungen zu nutzen.

Das dazugehörige Grundstück umfasst etwa ca. 785 m² und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung oder bauliche Erweiterungen. Ob als privater Rückzugsort oder als idyllisches Refugium für die ganze Familie – dieses Anwesen stellt eine seltene Gelegenheit dar, naturnahes Wohnen mit Blick auf den Yachthafen zu verwirklichen.

Die Tramhaltestelle der Linie 68 befindet sich nur etwa 250 Meter entfernt und macht die Lage sowohl für Jung als auch Alt attraktiv. Die Straßenbahn erreicht den S-Bahnhof Grünau (Linien S8, S46, S4) in ca. 15 Minuten. Alternativ bringt Sie die Buslinie N68 in nur 10 Minuten dorthin und ermöglicht so eine ideale Anbindung an die Berliner City.

Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie Ihr persönliches Paradies in exklusiver Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ??? ??? ??? ??????????

Das einstige Fischerdorf Schmöckwitz, heute ein Ortsteil im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, zeichnet sich durch seine malerische Lage zwischen Wäldern und Seen – darunter der Lange See, Seddinsee, Zeuthener See, Große Zug und Krossinsee – aus. Diese idyllische Umgebung macht Schmöckwitz nicht nur zu einem beliebten Naherholungsziel, sondern auch zu einer gefragten Wohngegend.

Trotz seiner naturnahen Lage ist das Berliner Stadtzentrum mit seinen wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen sowie einem herausragenden Kulturangebot dank der Straßenbahnlinie 68, die an die S-Bahnhöfe Grünau und Köpenick angebunden ist, auch ohne Auto bequem erreichbar. Ein weiterer Vorteil dieses exklusiven Ortsteils ist die Nähe zum Flughafen BER, der in nur 20 Minuten erreichbar ist.

Eingebettet in eine reizvolle Seenlandschaft und umgeben von teils naturbelassenen, teils erschlossenen Wäldern, bietet Schmöckwitz seinen Bewohnern ideale Bedingungen für Wassersport sowie ein hervorragend ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen. So lässt sich der Trubel der Großstadt wunderbar hinter sich lassen – und das inmitten einer der spannendsten Metropolregionen Europas. Kein Wunder, dass Schmöckwitz zu den begehrtesten Wohnlagen Berlins zählt.

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 383.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**??????? ????????: 25068023 - 12527 Berlin / Schmöckwitz**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com