Schöneiche bei Berlin

Seltenes Refugium mit großer Dachterrasse, Bibliothek und einem Hauch von Hollywood

VP azonosító: 25068033

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 241 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 918 m²

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Áttekintés

VP azonosító	25068033
Hasznos lakótér	ca. 241 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Beálló

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 135 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.05.2031
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	101.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Az elso benyomás

Dieses außergewöhnliche und barrierefreie Architektenhaus aus dem Jahr 1995 vereint stilvolle Architektur mit funktionalem Komfort auf insgesamt vier Ebenen. Es wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und mit Sichtbalken und viel Fensterfläche stilistisch in Szene gesetzt. Alle Ebenen sind bequem über einen innenliegenden Aufzug erreichbar, was ein barrierefreies und zukunftssicheres Wohnen ermöglicht.

Bereits beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein beeindruckender erster Eindruck: ein großer Flur mit einer offenen Sichtachse, die imponierende 16 Meter bis unter das Dach freigibt – ein echtes architektonisches Highlight, welches sofort zum Mittelpunkt des Hauses wird. Auf dieser Ebene befindet sich ein elegantes Wohnzimmer, welches dank seiner großen Fensterfronten hell und offen wirkt. Von hier aus gelangt man auf eine teilüberdachte Terrasse, die bei jedem Wetter zum Verweilen einlädt und zugleich den Blick in den liebevoll angelegten Garten freigibt. Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein weiteres Zimmer mit bodentiefen Fenstern, eine praktische, großzügig geschnittene Küche, die funktional wie auch einladend gestaltet ist sowie ein Gäste-WC und eine nützliche Abstellkammer. Eine halbe Etage darüber liegt eine charmante Bibliothek, die mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet ist und sich als ruhiger Rückzugsort oder auch als inspirierender Arbeitsplatz eignet. Im Obergeschoss eröffnet sich ein weiteres, offen gestaltetes Wohnzimmer, das durch seine Weitläufigkeit und Lichtfülle besticht. Durch die großzügigen Glasfronten verschwimmt die Grenze zwischen Innenraum und Natur – als würde das Wohnzimmer direkt ins Freie übergehen. Von hier aus gelangt man auf eine beeindruckende, ca. 57 m² große Dachterrasse. Diese ist geschmackvoll mit Pflanzen bestückt und lädt mit einem kleinen Teich und einem schönen Whirlpool ein, im Freien zu entspannen. Im Wohnzimmer selbst sorgt ein hochwertiges Heimkino-System mit Beamer, Leinwand und Bose-Lautsprechern für ein audiovisuelles Erlebnis der Extraklasse. Angrenzend befinden sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Balkon, ein kleiner Abstellraum sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial und eröffnet die Möglichkeit, ein zusätzliches Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer zu realisieren – ideal für wachsende Wohnbedürfnisse oder individuelle Gestaltungsideen.

Im Kellergeschoss stehen auf einer Fläche von ca. 135 m² fünf großzügige Räume zur Verfügung. Hier befindet sich auch die Ölheizung (Bj. 1995) und Tanks mit 6.000 Litern Fassungsvermögen. Das gesamte Haus wird durch eine behagliche Fußbodenheizung erwärmt, die für ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima sorgt. Ein moderner

Aufzug sorgt zudem dafür, dass alle vier Ebenen des Hauses bequem und ohne Barrieren erreichbar sind – ideal auch im Alter oder bei eingeschränkter Mobilität, um jederzeit komfortabel und selbstständig alle Wohnbereiche nutzen zu können.

Das ca. 918 m² große Grundstück ist sehr gepflegt und durchdacht angelegt. Zwei Zisternen ermöglichen die umweltfreundliche Nutzung von Regenwasser und ein charmantes Gartenhaus ergänzt das idyllische Außenbild. Die Zufahrt zum Grundstück ist elektrisch gesichert und führt zu einem Doppel-Carport sowie zu einem Abstellraum, der mit einer eigenen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Für zusätzliche Sicherheit sorgen elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern.

Dieses Haus ist ein echtes Unikat – architektonisch raffiniert geplant, mit hochwertigen Ausstattungsdetails versehen und in ruhiger, gepflegter Umgebung gelegen. Ob für anspruchsvolle Familien, komfortbewusste Paare oder als altersgerechtes Zuhause mit Zukunft – dieses Anwesen erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität und Komfort.

Auch die Lage hat einiges zu bieten. Am südöstlichen Rand Berlins gelegen, erfreut sich Schöneiche zunehmender Beliebtheit. Der Ort verbindet das Beste aus zwei Welten: das naturnahe Leben im Grünen mit der unmittelbaren Nähe zur Metropole Berlin. Hier genießt man die Ruhe und Schönheit einer waldreichen Umgebung, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen sowie eine hervorragende Nahversorgung sind vor Ort vorhanden.

Verkehrstechnisch ist Schöneiche bestens angebunden. Der Berliner Ring (A10) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Bundesstraße B1. Die Straßenbahnlinie 88 bietet eine schnelle Verbindung nach Berlin-Friedrichshagen, während die Buslinie 420 die umliegenden Gemeinden komfortabel erschließt. Auch Rüdersdorf und Woltersdorf sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass man zügig sowohl in der Hauptstadt als auch im brandenburgischen Umland unterwegs ist.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter idyllische Wälder und ein beliebter Badesee – ideal für Naturliebhaber und Familien. Die Gemeinde verfügt über ein umfangreiches Bildungs- und Betreuungsangebot mit Schulen und Kitas sowie ein aktives kulturelles Leben. Ein gutes Beispiel ist die „Kulturgießerei“, die als kulturelles Zentrum zahlreiche Veranstaltungen und Begegnungsmöglichkeiten bietet. Zukunftsweisende Projekte und Standorte wie der Flughafen BER oder die Tesla Gigafactory sind von Schöneiche aus ebenfalls schnell erreichbar.

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Részletes felszereltség

- Rollläden im Erdgeschoss
- Alarmanlage mit Bewegungsmelder
- Heimkino (Beamer, Leinwand, Bose-Boxen)
- Aufzug in alle 4 Ebenen
- große Dachterrasse mit Teich, Whirlpool und Wasseranschluss
- teilüberdachte Terrasse und Balkon
- außergewöhnliche Beleuchtungselemente
- viele Film- und Theater Exponate/Requisiten
- Bibliothek
- Automatiktor
- Doppelcarport
- zwei Regenwasserzisternen
- ein Gartenhaus

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Minden a helyszínrol

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 Bundestraße 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.

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 101.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25068033 - 15566 Schöneiche bei Berlin

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com