

Berlin / Müggelheim

Idyllisches Wohnen mit Weitblick – Großzügiges Anwesen am Waldrand

VP azonosító: 25068025



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 625.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.264 m²

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Áttekintés

VP azonosító	25068025
Hasznos lakótér	ca. 167 m ²
Teto formája	Konytteto
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1987
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	625.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	133.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
DEZEMBER 2023
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
01.12.2023 - 31.12.2023

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

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Az elso benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint naturnahes Wohnen mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine perfekte Rückzugsoase für Familien oder Investoren. Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, eingebettet in eine grüne Umgebung mit Wäldern und nahegelegenen Gewässern, besticht das 1987 in solider Massivbauweise errichtete Haus durch seine großzügigen Flächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Großzügiges Grundstück mit Erweiterungspotenzial

Auf dem 1.264 m² großen Grundstück mit zusätzlichen 122 m² Verkehrsfläche eröffnen sich zahlreiche Perspektiven: Ein Teil des Grundstücks kann abgetrennt und für den Bau eines weiteren Hauses genutzt werden – ideal für ein Mehrgenerationenkonzept oder als wertvolle Kapitalanlage.

Viel Platz für individuelle Wohnträume

Mit ca. 167 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf großzügige Zimmer und zwei Bäder, bietet das Haus eine komfortable Wohnatmosphäre. Hinzu kommen rund 130 m² Nutzfläche, darunter ein Teilkeller, eine Doppelgarage sowie ein bereits gedämmter, aber noch nicht ausgebauter Spitzboden. Wer zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte, kann zudem einen Anbau auf der Garage realisieren.

Durchdachte Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Große Fenster mit Isolier- und Sicherheitsverglasung sorgen für angenehmes Tageslicht, eine hervorragende Dämmung und ein hohes Maß an Sicherheit. Die effiziente Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2011 gewährleistet wohlige Wärme, während zwei Klimaanlage – im Wohn- und Schlafzimmer – auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Moderne Technik & Sicherheit

Das Haus ist sowohl an das öffentliche Abwassersystem angeschlossen als auch mit einem eigenen Brunnen ausgestattet, dessen Wasserqualität jährlich geprüft wird. Eine Alarmanlage, abschließbare Fenster sowie ein elektrisches Zufahrtstor mit Gegensprechanlage bieten optimalen Schutz und ein rundum sicheres Wohngefühl.

Wohnen & Genießen – innen wie außen

Die großzügige Süd-Ost-Terrasse mit elektrischer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die hochwertige SieMatic-Küche (2004) mit modernen Geräten

das Kochen zum Vergnügen macht. Das barrierefrei gestaltete Erdgeschoss ermöglicht komfortables Wohnen in jeder Lebensphase, und dank eines freien Schornsteinzugs lässt sich ein Kamin nachrüsten – perfekt für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen.

Zukunftssichere Investition durch Modernisierungen

Der Keller bietet neben dem Heizungsraum eine beheizte und geflieste Waschküche sowie einen Fitnessraum. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen – darunter die vollständige Dacherneuerung im Jahr 2006 – tragen zur langfristigen Wertbeständigkeit dieser Immobilie bei und machen sie zu einer sicheren Investition in die Zukunft.

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Részletes felszereltség

- Baujahr 1987
- Grundstücksgröße 1264 m² plus 122 m² Verkehrsfläche
- Grundstück teilbar
- Wohnfläche ca. 167 m²
- verschiedene An- und Ausbaumöglichkeiten
- Nutzfläche ca. 130 m²
- abschließbare Fenster
- Gasbrennwerttherme (2011)
- 2 x Klimaanlage (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
- eigener Brunnen für Trink-/ und Brauchwasser
- Alarmanlage
- Geräteschuppen ca. 24m²
- Klingel- und Gegensprechanlage am Eingangstor für Erd- und Obergeschoss
- Süd-Ost Terrasse mit elektrischer Markise
- Küche von Siematik (2004)
- Barrierefreies Erdgeschoss
- elektrisches Zufahrtstor
- Doppelgarage

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

Minden a helyszínról

Müggelheim

Geografie:

Müggelheim grenzt an die Müggelberge und ist von mehreren Gewässern umgeben. Die Landesgrenze zu Brandenburg verläuft in nur 3 km Entfernung. Die brandenburgische Stadt Erkner mit ihren rund 12.000 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner Bezirk Köpenick und der neu entstehenden Gigafactory in Grünheide.

Müggelheim ist ein von Wäldern und angrenzenden Gewässern geprägtes Naherholungsgebiet, welches mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, ergänzt um Reihenhäuser sowie einigen mehrgeschossigen Wohnbebauungen aus jüngerer Vergangenheit. Im Zentrum von Müggelheim liegt der historische Dorfkern, welcher mit dem historischen Dorfkern unter städtebaulichem Denkmalschutz steht.

Lage / Verkehr:

In Müggelheim geht es beschaulich zu. Der Ortsteil ist umgeben von Wasser und Wald im Köpenicker Forst. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist z. B. Wilhelmshagen bzw. Rahnsdorf, welcher durch die Bahnlinie S3 Erkner mit Spandau verbindet und somit einen Anschluss in die City gewährleistet. Müggelheim selbst verfügt über keinen eigenen S-Bahnhof, jedoch gewährleisten zwei Buslinien die Anbindung an den ÖPNV. Die Fähre F24 von Rahnsdorf nach Müggelheim ist dabei eine Besonderheit, denn die Überfahrt erfolgt per Ruderboot.

Müggelheim liegt rund 50 Autominuten von Berlins Mitte entfernt und der Flughafen Berlin-Brandenburg International knapp 35 Fahrminuten. Um Müggelheim herum gibt es gut ausgebaute Radwanderwege, wie z. B. der Spree-Radwanderweg. So wird der Ortsteil zum idealen Wohnort für Menschen, die in Berlin arbeiten, aber in der Natur leben wollen.

Infrastruktur:

Verschiedene Freizeitangebote werden ergänzt von allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern in Müggelheim vier Kindertagesstätten und eine Grundschule zur Verfügung. Oberschulen, Gymnasien oder Privatschulen befinden sich in der Nachbarschaft, so z. B. in Neu-Zittau, Erkner oder Schmöckwitz. Für die Nahversorgung stehen mehrere Discounter zur Verfügung, wie z. B. Norma, Netto oder Aldi und für größere Einkäufe ist der Müggelpark Gosen, mit Real, einem Baumarkt sowie einer kleinen Shoppingmal nur gut 4 km entfernt.

Freizeit / Sport / Natur:

Müggelheim liegt am südöstlichen Stadtrand Berlins. Mehrere Wanderwege durchziehen die zauberhafte Umgebung und laden Wanderer und Radfahrer ein, sich hier zu erholen. Es lohnt sich auch die Müggelberge zu erklimmen, der Große Müggelberg ist dabei mit ca. 114,7 m die höchste natürliche Erhebung Berlins und stellt nicht nur für Radfahrer eine Herausforderung dar. Downhill-Fans kommen auf der ehemaligen Rodelbahn zwischen dem großen und kleinen Müggelberg bis zum Fuße des Teufelssees auf ihre Kosten.

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 133.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25068025 - 12559 Berlin / Müggelheim

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com