

INDER STADT, NATUR NAH

RUHIG, VIELFÄLTIG & GRÜN

Berlin Friedrichshagen | Köpenick





IHRE IMMOBILIE

✓ Typ	Eigentumswohnung
✓ Adresse	In 12587 Berlin
✓ Baujahr	1997
✓ Wohnfläche	ca. 73,94 m ²
✓ Zimmer	3 Zimmer
✓ Etage	1 von 4
✓ Zustand	Gepflegt
✓ Verfügbar	Sofort (unvermietet)
✓ Rücklagen	350.413,09 € (31.12.2022)
✓ Hausgeld	323€

KAUFPREIS

✓ Kaufpreis	329.000 €
✓ Käuferprovision	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

BEZUGSFREIE 3 ZIMMER WOHNUNG



HIGHLIGHTS

- ✓ Unvermietet
- ✓ Tageslichtbad mit Badewanne
- ✓ Einbauküche
- ✓ Umgeben von Grün
- ✓ Tramhaltestelle fußläufig
- ✓ Balkon in Südausrichtung
- ✓ Innenhof mit Spielplatz
- ✓ Abstellraum im Keller
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- ✓ Restaurants fußläufig





LAGE

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Friedrichshagen, einem der begehrtesten Stadtteile im Südosten Berlins. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Lebensstil.

Friedrichshagen zeichnet sich durch seine idyllische Umgebung aus, und die Wohnung profitiert von der Nähe zum Müggelsee, dem größten See in Berlin. Hier können Sie die natürliche Schönheit der Umgebung genießen und Wassersportaktivitäten, Spaziergänge und Erholung am Ufer des Sees erleben.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet, mit S-Bahn und Straßenbahnhaltestellen in der Nähe, die eine schnelle Verbindung zur Innenstadt von Berlin ermöglichen. Die Bölschestraße, eine beliebte Einkaufsstraße, ist ebenfalls leicht erreichbar und bietet eine breite Palette von Geschäften, Restaurants und Cafés.

Für Familien sind Schulen und Kindergärten in der Nähe vorhanden, und die grünen Parkanlagen in der Umgebung bieten Raum für Freizeitaktivitäten und Entspannung im Freien.

Diese Lage ist perfekt für diejenigen, die das Beste aus urbanem Leben und Naturverbundenheit suchen. Hier haben Sie die Möglichkeit, in einem der begehrtesten Stadtteile Berlins zu wohnen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.



***"Ku'damm des
Ostens"***



ENTFERNUNGEN

Einkaufen



- Bio Company
- EDEKA
- REWE
- Unverpackt Berlin
- Aldi, Lidl

Freizeit



- Waldspielplatz
- Hirschgardendreieck
- Goldmannpark
- Müggelsee
- Kino Union

Kita / Schulen



- Ev. Grundschule, Wilhelm-Bölsche-Oberschule
- Friedrichshager Grundschule
- Traumzauberland Kita
- Kita Emrichstraße

ÖPVN



- Tram 61 | 3 Min zu Fuß
- Tram 60
- S-Bahn Friedrichshagen

Gastronomie

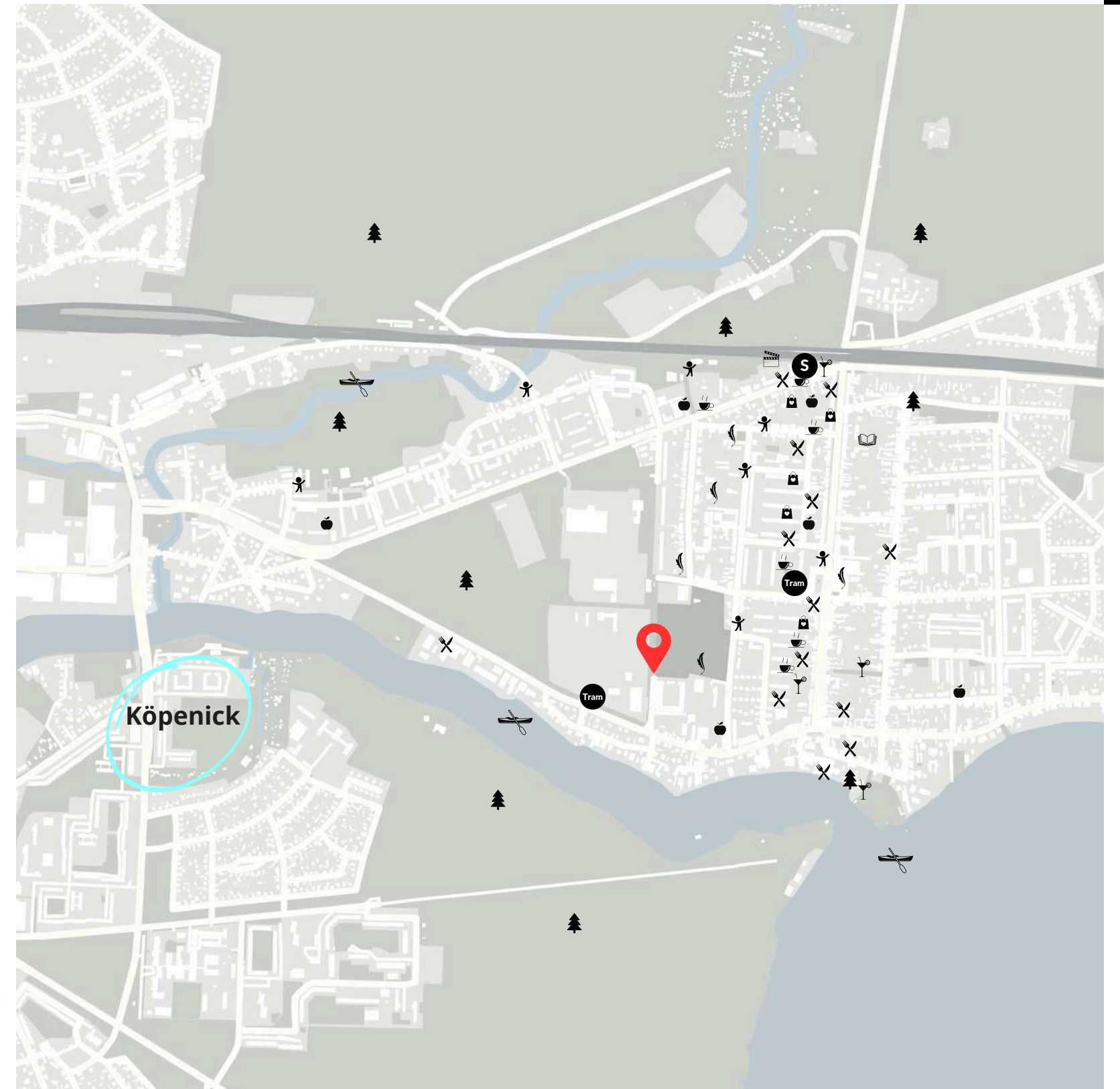


- Trattoria Tresoli
- Tanriverdi's
- Hafenbar

Shoppen



- Claudia K Boutique
- Mode & Dessous



In 12587 Berlin



NACHBARSCHAFT

Die Bölscherstraße

Die zentrale Einkaufsstraße in Friedrichshagen ist die 'Bölschestraße', die nach der Wiedervereinigung im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen wiederbelebt wurde. Neben einer breiten Auswahl von Einkaufsmöglichkeiten bietet sie eine reizvolle Mischung aus renovierten Altbauten und attraktiven Neubauten.

Ursprünglich in den frühen 1900er Jahren als Einkaufs- und Flaniermeile etabliert, zeichnet sich die Straße durch eingeschossige Kolonialhäuser, gemütliche Cafés in grünen Innenhöfen sowie eine Vielzahl kleiner, aber hochwertiger Geschäfte und Boutiquen aus. Diese charakteristischen Merkmale verleihen der Straße ein besonders charmantes Flair und laden dazu ein, entspannt zu bummeln und die Atmosphäre zu genießen.

Unweit des Landschaftsschutzgebiets Erpetal finden Sie auch das Restaurant und die Pension Mendau, die reizvolle Momente bieten. Direkt am Müggelsee gelegen, lädt die älteste Berliner Brauerei, die Berliner Bürgerbräu, mit ihrem Restaurant Bräustübl und Biergarten zu gemütlichem Genuss ein.

Die Hauptstraße von Friedrichshagen, die Bölschestraße, erstreckt sich auf geradem Weg über 1250 Meter vom S-Bahnhof bis zur Brauerei "Bürgerbräu". Sie ist vielen Berlinern und ihren Gästen bekannt und dient nicht nur als vielgenutzte Route zum Müggelsee, sondern auch als beliebte Einkaufs- und Flaniermeile.





***Friedrichshagen gilt
als einer der
schönsten Bezirke
der Stadt***

Ihre zukünftige Wohnanlage



Innenhof mit Spielplatz





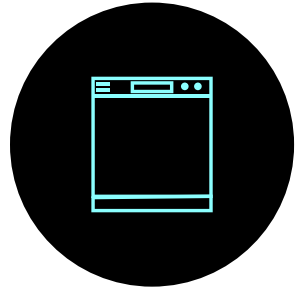
Haus, Straßenseite





Bad

6,15 m²
Badewanne



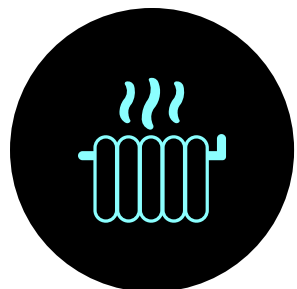
Küche

8,28 m²



Wohnzimmer

20,14 m²



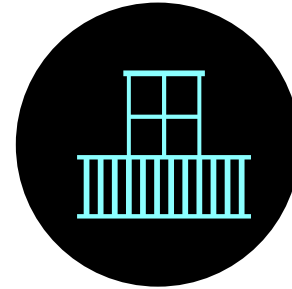
Heizung

Fernwärme



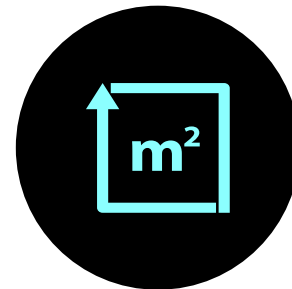
Schlafzimmer x 2

Schlafzimmer 1 | 17,07 m²
Schlafzimmer 2 | 11,94 m²



Balkon

2,38 m²



Wohnfläche

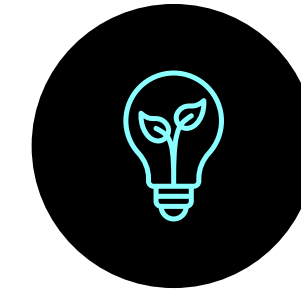
73,94 m²



Baujahr Gebäude

1997

DETAILS



Energiedaten

Energieausweistyp:

Verbrauchsausweis

Ausstellungsdatum: 09.10.2018

Energiewert: 88,8 kWh/(m².a)

Energieeffizienzklasse: C



BESCHREIBUNG

Charmante 3-Zimmerwohnung mit Balkon und durchdachtem Raumkonzept

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer ca. 73,94 m² großen 3-Zimmerwohnung, die durch ihre optimale Raumaufteilung und ihr einladendes Ambiente besticht.

Gelegen im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus Privatsphäre und urbanem Wohnen. Die Wohnanlage besticht durch einen einladenden Innenhof mit kinderfreundlichem Spielplatz und einer grünen Oase, die zum Entspannen unter freiem Himmel einlädt.

Wohnbereich: Der großzügige Wohnbereich ist das Herz der Wohnung und bietet reichlich Platz für Entspannung und Familie. Große Balkonfenster durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Schlafzimmer: Das geräumige Schlafzimmer lädt zum Träumen ein und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die ruhige Lage verspricht einen erholsamen Rückzugsort.

Kinder-/Arbeitszimmer: Das Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden, je nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Wünschen.

Küche: Die funktionale Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Badezimmer: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag Entspannung finden können. Tageslichtbad und gut gepflegte Sanitäreinrichtungen vervollständigen das Bild eines perfekten Wohlfühlbads.

Flur: Im Flur integriert, bietet der praktische Abstellraum zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände und erhöht somit die Funktionalität der Wohnung.

Balkon: Der Balkon hat eine optimale Südausrichtung, die zum Verweilen bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend einlädt.

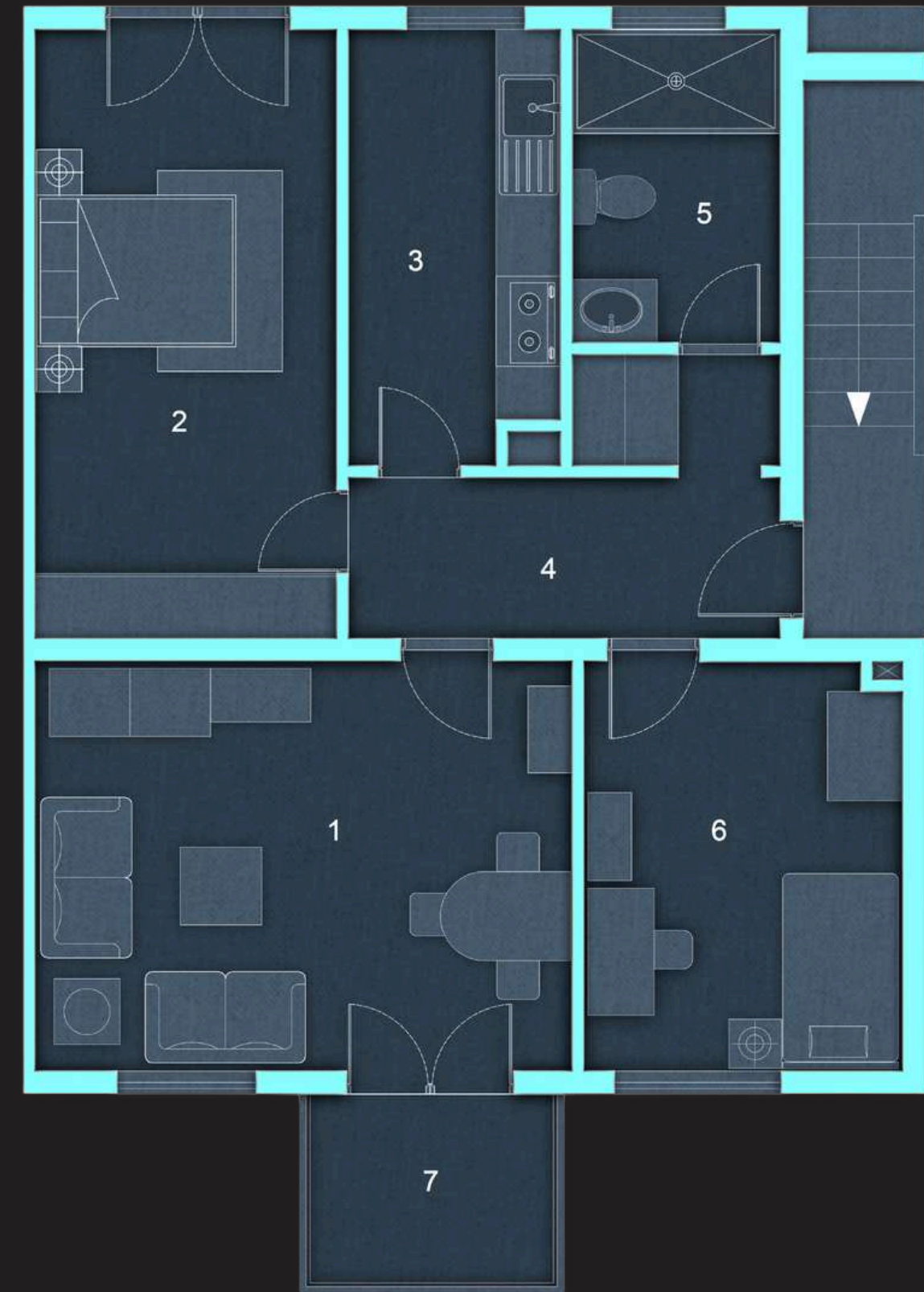
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wartet darauf, mit Ihren persönlichen Akzenten zu einem liebevollen Zuhause gestaltet zu werden. Mit ihrer guten Lage im Gebäude und der angenehmen Gemeinschaft der Nachbarschaft werden Sie hier sicherlich viele glückliche Jahre verbringen.



GRUNDRISS

3 Zimmer | ca. 73,94 m² Wohnfläche

1	Wohnesszimmer	20,14 m ²
2	Schlafzimmer	17,07 m ²
3	Küche	8,28 m ²
4	Flur mit Abstellkammer	9,07m ²
5	Bad mit Wanne	6,15 m ²
6	Kinderzimmer / Homeoffice Raum	11,94 m ²
7	Balkon, Südausrichtung	2,38 m ²

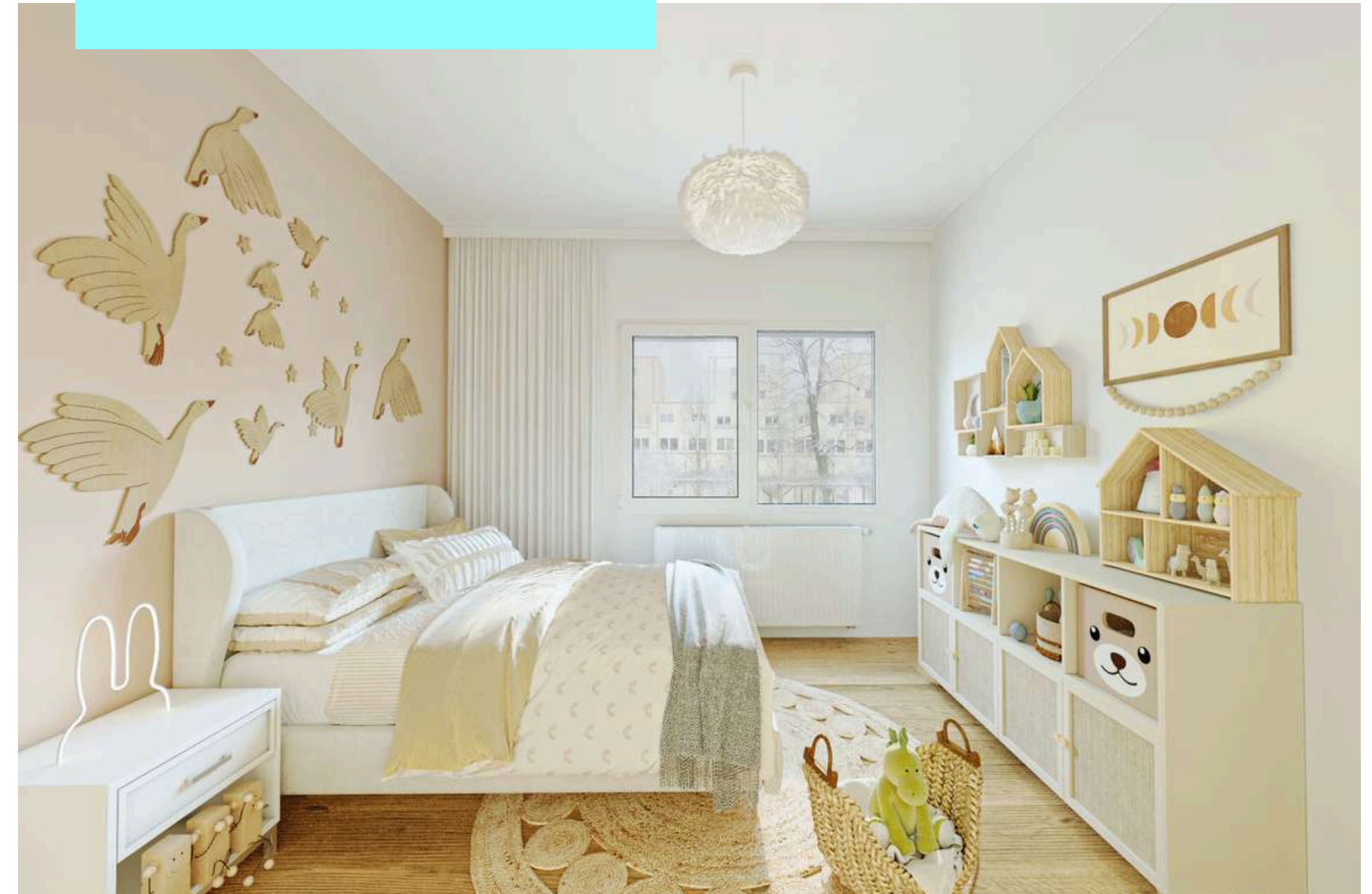


FOTOS

von unseren
Innenarchitekten

Kinderzimmer

**Einrichtungsvorschlag
visualisiert**





Schlafzimmer



Einrichtungsvorschlag visualisiert



von unseren
Innenarchitekten



Badezimmer



Einrichtungsvorschlag visualisiert



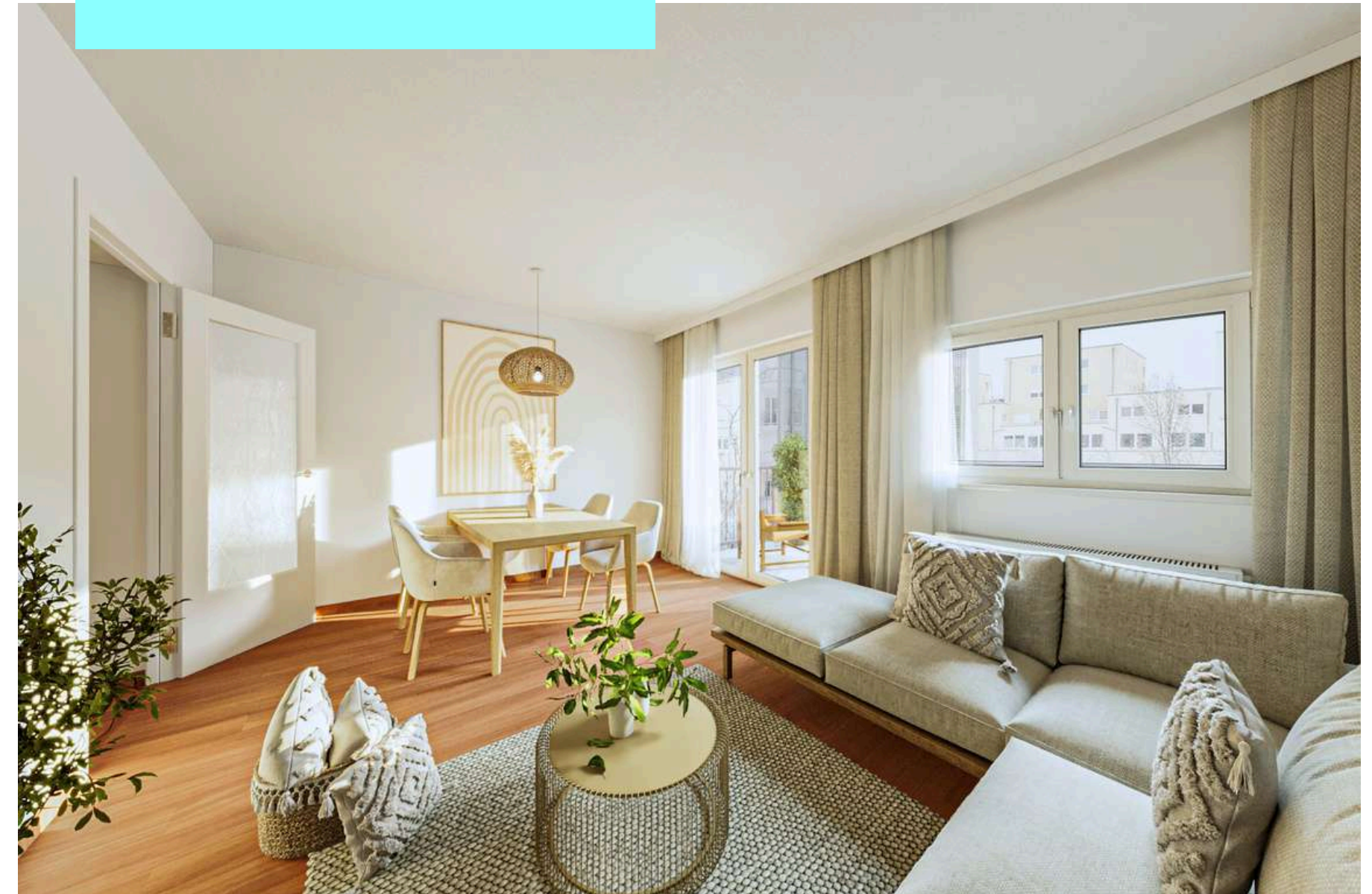
**von unseren
Innenarchitekten**



Wohnesszimmer



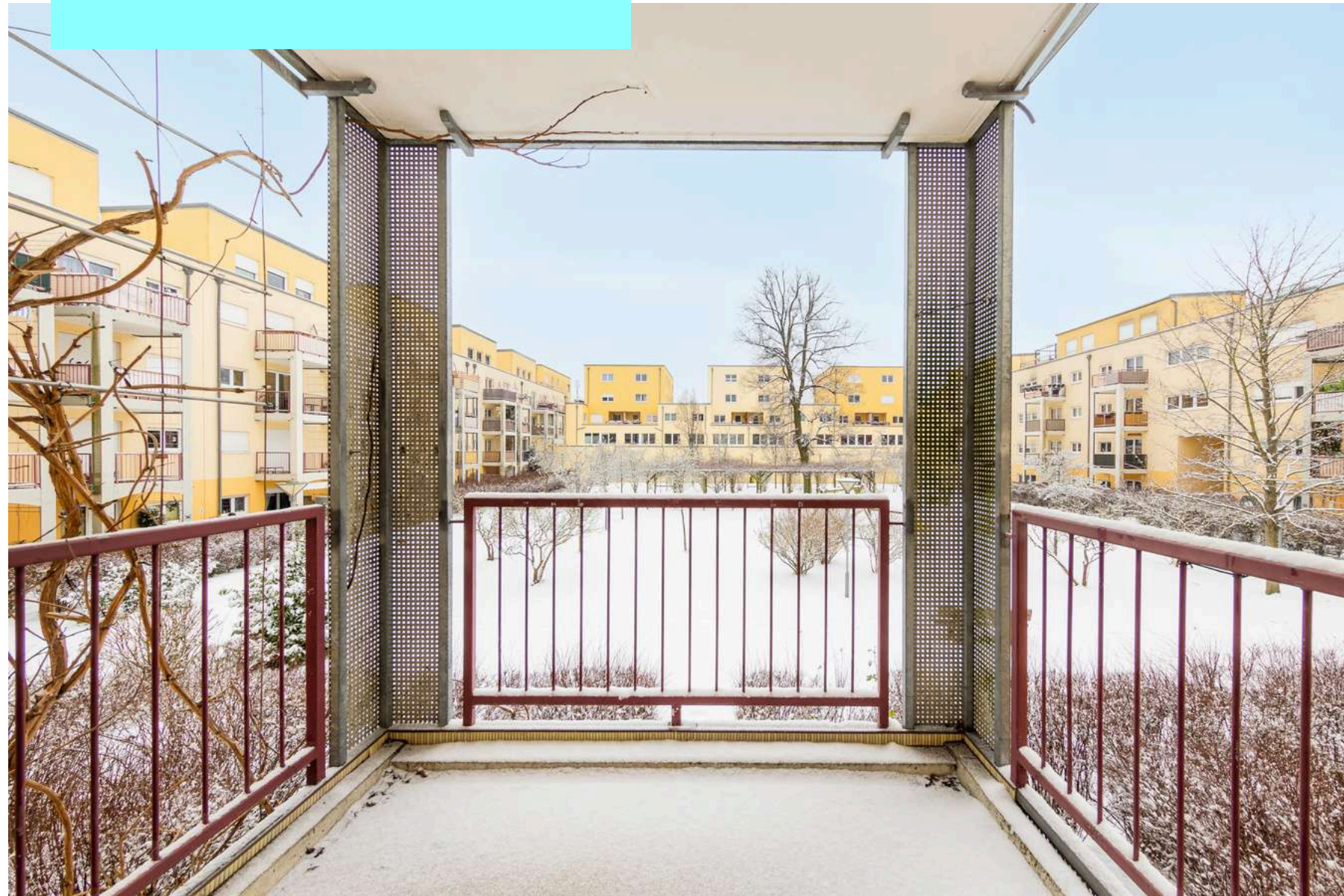
Einrichtungsvorschlag visualisiert



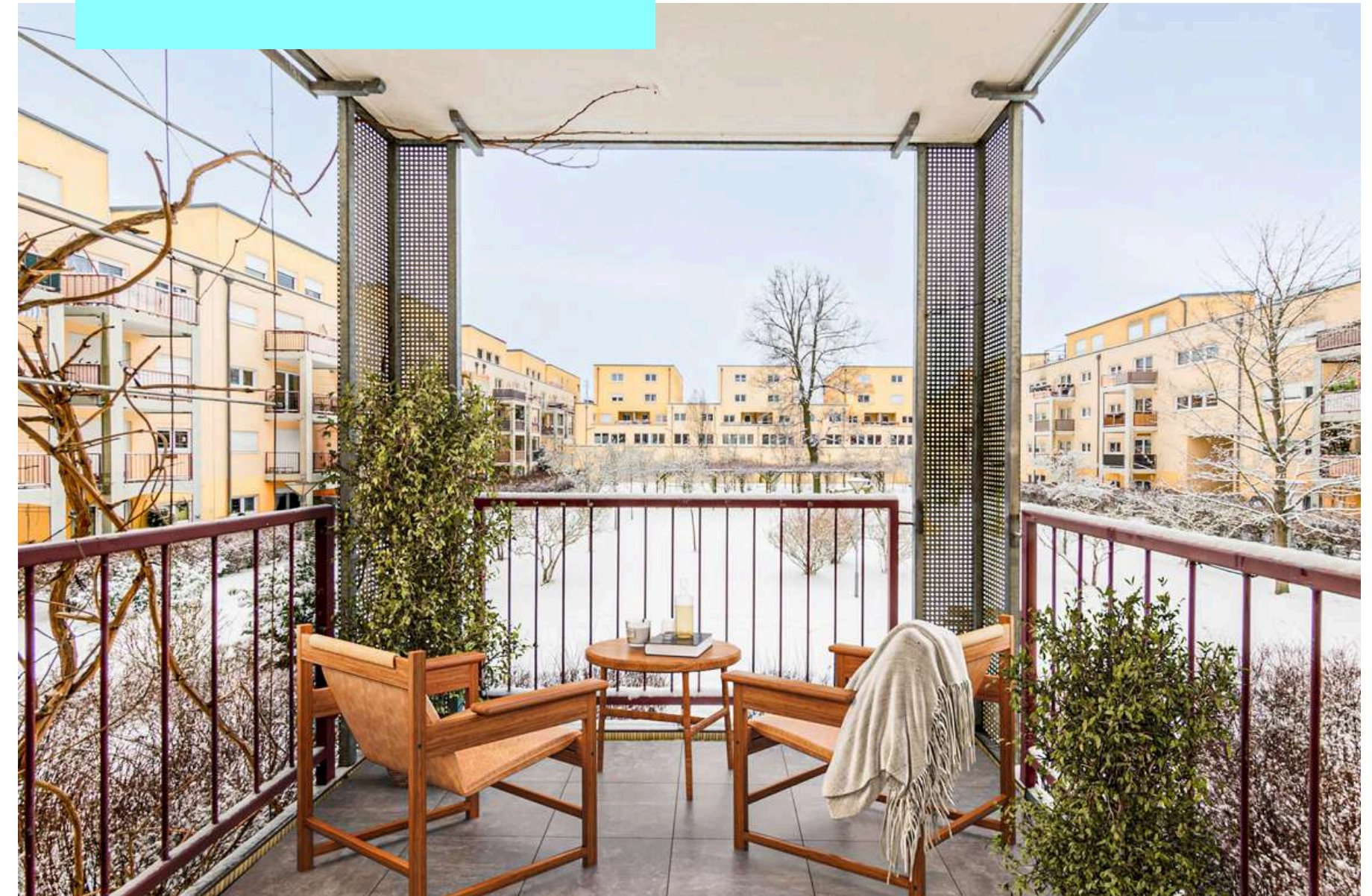
**von unseren
Innenarchitekten**



Balkon



Einrichtungsvorschlag visualisiert



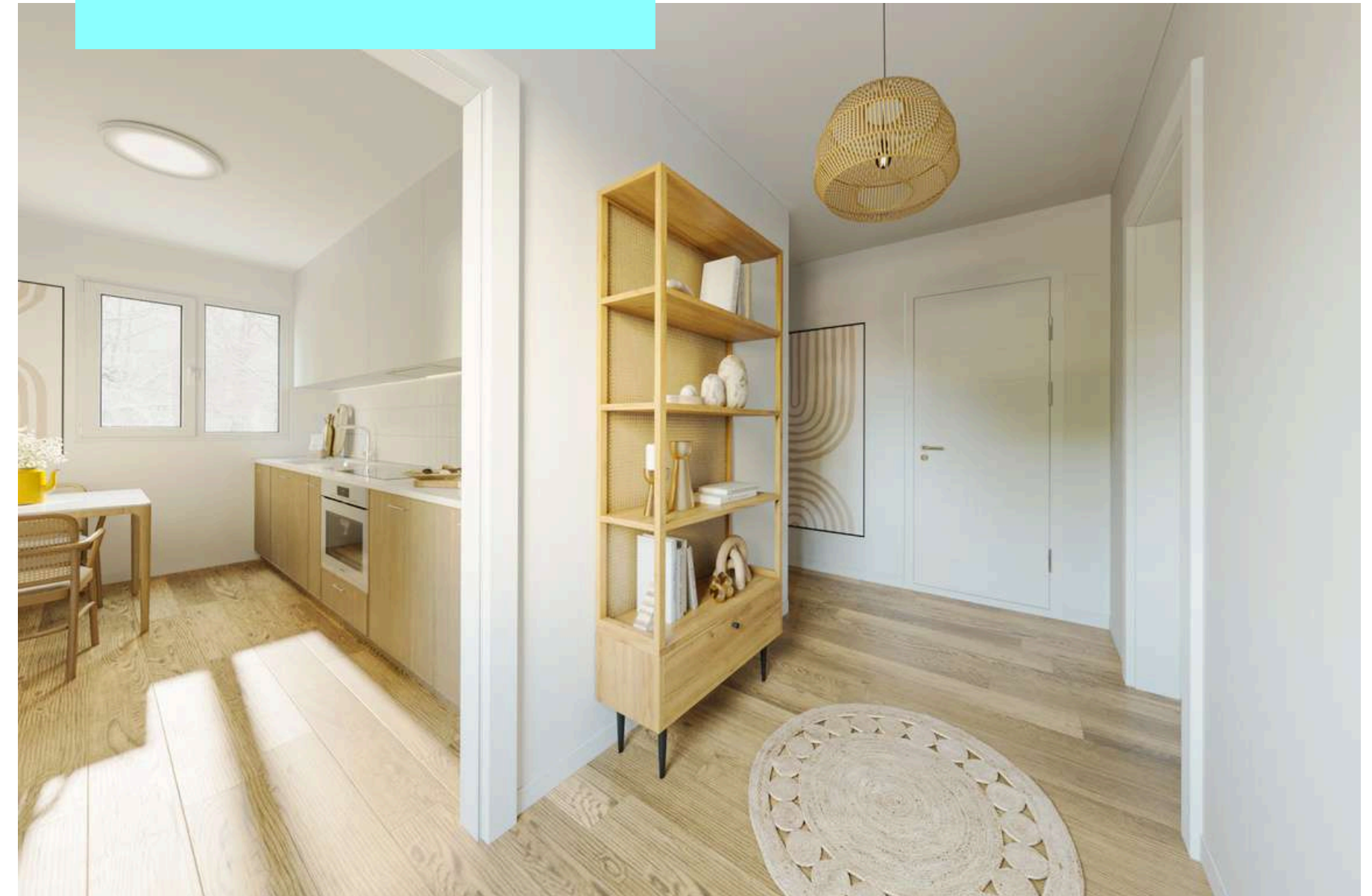
**von unseren
Innenarchitekten**



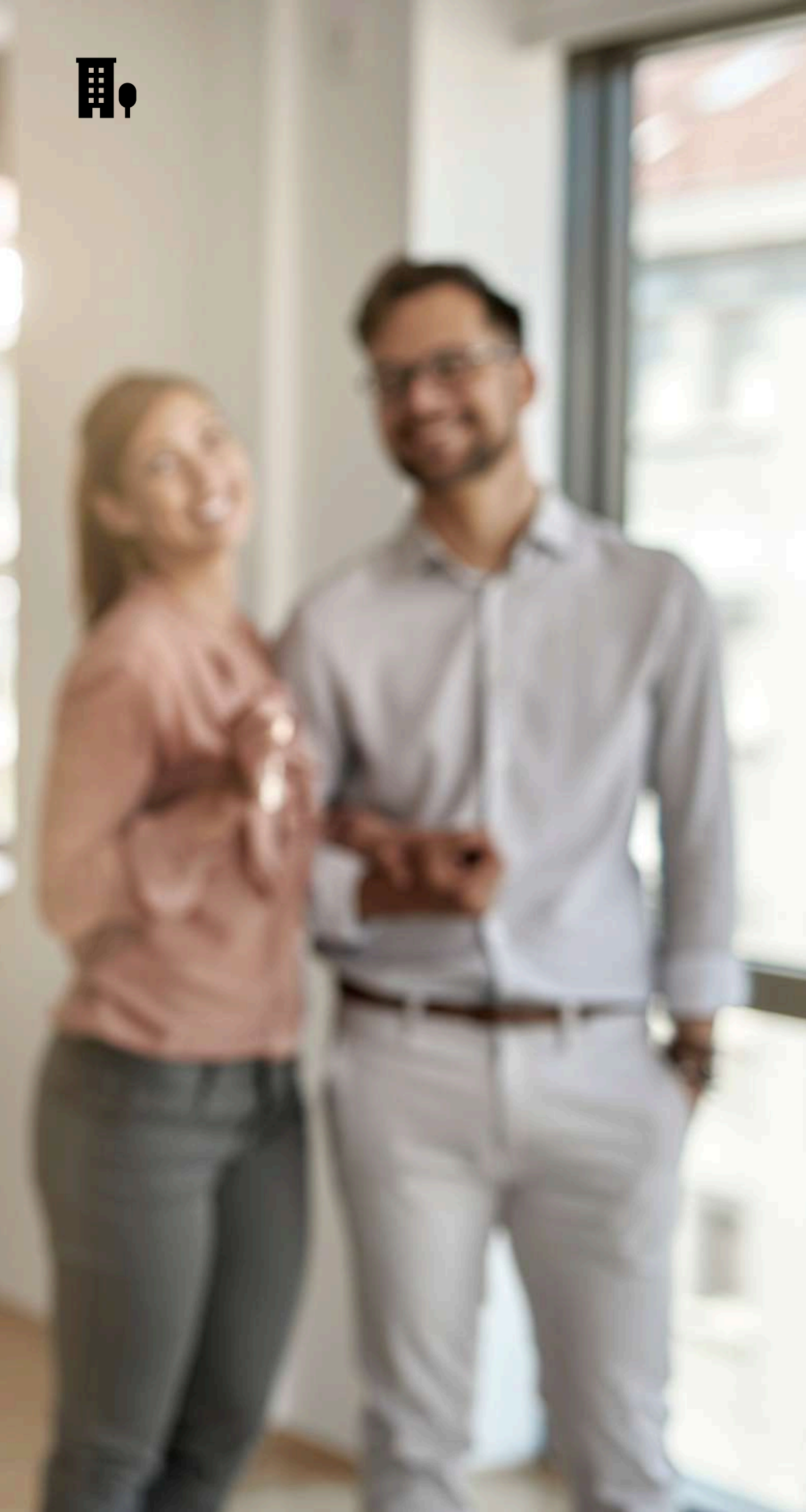
Flur + Küche



Einrichtungsvorschlag visualisiert



von unseren
Innenarchitekten



UNSERE KUNDEN

Cathleen Anders



“ Wir haben über David Breuer unsere Eigentumswohnung erfolgreich verkauft. Es war ein außergewöhnlich kundenorientierter Service - er hat trotz der schwierigen Zeiten (aufgrund der Berliner Mietpreisbremse) den bestmöglichen Preis für unsere Immobilie herausgeholt. Während des Verkaufsprozesses wurden wir eng begleitet und up to date gehalten, das Ganze verlief professionell und reibungslos. Wir können David Breuer empfehlen und würden diesen Immobilienmakler immer wieder wählen.”

Justus



Herr Breuer hat mich und meine Partnerin hervorragend bei der Suche nach unserer Wunschimmobilie unterstützt. Extrem schnelle und professionelle Abwicklung des Immobilien Kaufes, es gab keine Frage oder Hilfestellung die Herr Breuer nicht mit Bravour gemeistert hat. Vielen Dank und Gerne wieder

Björn Snowden



Kurz und knapp, so wie man sich einen Makler vorstellt. Herr Breuer stand jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung, zudem gute und ehrliche Kommunikation von A bis Z. Gerne wieder!!!



UNS KONTAKTIEREN

David Breuer

Wie können wir Ihnen weiterhelfen? Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie uns eine E-Mail. Wir freuen uns auf Sie!



Telefon

0172 17 111 43

E-mail

info@db-immobilien.com

Adresse

Fließstr.3
15566 Schöneiche bei Berlin

Website

www.david-breuer-immobilien.com

Instagram

[@davidbreuerimmobilien](https://www.instagram.com/davidbreuerimmobilien)

Firma

David Breuer Immobilien



HINWEISE

Courtage

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an David Breuer zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

AGB

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter-gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

DSGVO

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen des mit Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses. Weitere Informationen über die Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte unter <https://www.david-breuer-immobilien.com/datenschutz/>

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt drei Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/> odr eine Plattform zur Online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



Wir schaffen Wohnraum



David Breuer Immobilien

