

## Villa in Berlin / Schmöckwitz

**Grundstück + Neubau! \* Planen \*  
Realisieren \* massive Werte SCHAFFEN  
und GLÜCKLICH werden**



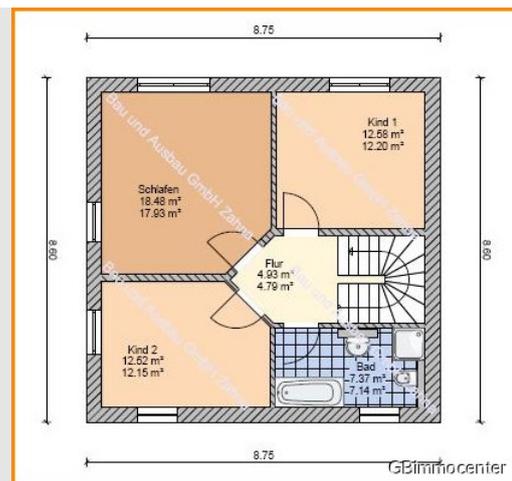
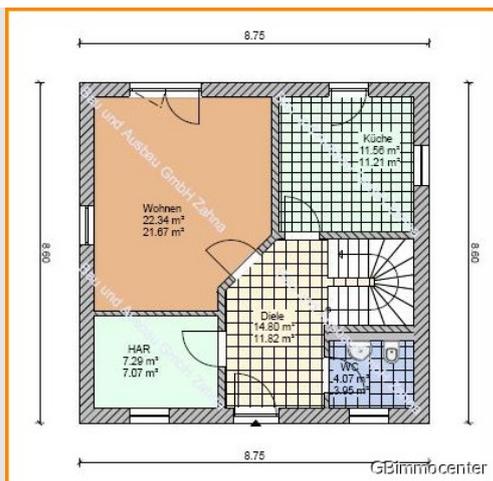
Objekt-Nr. GBi\_ BlnGrü\_Hausbau  
**Villa**

Verkauf: **473.999 €**

Ansprechpartner:  
Günther Berthold  
Telefon: 033205 241624  
Mobil: 0152 4100700

12527 Berlin / Schmöckwitz  
Berlin

Grundstücksfläche	640,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preis = Grundstück + Haus. HIER kann man sich Erholen, Kraft schöpfen und Entspannen. Ihr schönes Domizil in Schmöckwitz mit viel Wasser - Bootfahren, Angeln und Baden. Das Grundstück ist fast RECHTECKIG geschnitten und gut bebaubar in der Grünen 2. Reihe. Es ist bereits eingefriedet und braucht nur die Zuwegung.

Wir bauen Häuser in denen sich Menschen wohlfühlen.

- Die Bauzeit ist kreative Zeit, ohne viel Streß und Frust.
- Sie haben immer ein gutes Gefühl
- richtige Entscheidung getroffen haben
- Sorgfältig geplant,
- persönliche Betreuung
- überlegtes Handeln mit klaren Entscheidungen
- wir setzen auf Qualität.

GIBT es das WIRKLICH? JA in Schmöckwitz.

Randlage!

I-hr Haus baut die Firma mit der Auszeichnung für umweltbewusstes Bauen

- und mit dem Qualitätsaward für Firmen dieser Grösse!!!
- Über 96 % zufriedene Bauherren!!
- „Mein Zuhause wird ein Einzelstück“!

Es bestehen am Grundstück keine Miet/Pachtverhältnisse oder Vorkaufsrechte.

## Ausstattung

Die Lage einer Immobilie bestimmt die Lebensqualität

Erschließung

Straße: öffentlich, ortsüblich

Medien:Trinkwasser, Drehstrom, Erdgas, Telefon

Entsorgung:Abwasser, Entsorgungstonnen

Die Umgebungsstraßen sind befestigt/Unbefestigt und verfügen über einen Gehweg sowie Straßenbeleuchtung.

Ausstattung

Nachhaltig bauen

Nachhaltigkeit erreichen wir durch die positiven

Eigenschaften eines bewährten Mauerwerksbaus.

Stabilität und Belastbarkeit mit Beton und Stahlbeton. Wärme- und Schallschutz sowie Luftdichtheit führen zu gesunden Raumtemperaturen und einem ausgeglichenem Raumklima. Brandschutz gewährleisten wir bei hoher Feuerwiderstandsklasse durch hohe Masse der Mauersteine. Ökologische Umsichtigkeit sichern wir mit dem Einsatz natürlicher Baustoffe, die frei von Schadstoffen sind. Aber auch bei der Energieoptimierung verfolgen wir ökologische Standards. Individuelle Energiekonzepte erarbeiten wir mit unseren Bauherinnen und Bauherren. Fläminghaus steht für herausragende Qualität. Unsere

Häuser zeichnen sich vor allem durch die Güte der

verwendeten Werkstoffe, die intelligente Bauweise und die außergewöhnliche Langlebigkeit aus. Wir überwachen unsere Qualitätsstandards mit einem anspruchsvollen System, das die Gewerke in jedem Bauabschnitt durchlaufen. Und hier akzeptieren wir keine Kompromisse. Das spüren Sie in jedem Winkel und Detail Ihres Hauses. Nur so können wir Ihrem und unserem Anspruch gerecht werden. Wie unsere Bauherren die Qualität ihrer

Häuser beurteilen, lesen Sie gern nach - 96% Kundenzufriedenheit. Wir laden Sie ein, die faszinierende Qualität der Zahnabau Projekte kennen zu lernen.

Ein solides Preis-Leistungsverhältnis

und, und, und

Ich bin für Sie da. Tel. 033205 – 241624 / 01520 41 00 7 00. Ein Gespräch im Büropavillon lohnt sich. Bitte bringen Sie einen Finanzierungsnachweis mit. Wir geben Ihnen auch einen Finanzexperten an die Hand.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten

## Sonstiges

Dieses Exposé stellt in knapper Form die wesentlichen Daten des Objektes dar. Haben Sie einen ersten Überblick verschafft? Ausführliche Informationen erhalten Sie wenn Sie Ihre Kontaktdaten hinterlassen auch per E-Mail unter [maklerservice@inbb.net](mailto:maklerservice@inbb.net). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ausführliche Unterlagen nur nach einem persönlichen Gespräch und nach Angabe Ihrer kompletten Postadresse und einer Telefonnummer versenden. Weitere Informationen zu meinem Service und Angeboten finden Sie auf : [www.gbimmocenter.eu](http://www.gbimmocenter.eu) . Hier ist auch einen Leistungsüberblick. Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen. Für die Abstimmung von Terminen oder gemeinsamen Besichtigung rufen Sie bitte unser Büro 03320441 00 7 an. Alternativ erreichen Sie uns über 0172 30 62 7 92. Den Namen des Eigentümers gebe ich Ihnen auf Wunsch bekannt.

Sie bekommen nach Absprache, von einem anbieterunabhängigen Finanzierer eine kostenfreie Beratung zur Immobilienfinanzierung. Ein Vergleich lohnt sich immer, auch wenn Sie bereits ein Finanzierungsangebot vorliegen haben. Unser günstigeres Angebot spart Ihnen im Regelfall einige tausend Euro. Testen Sie das! Ich stehe Ihnen jederzeit (nach Absprache), auch am Wochenende, für eine Besichtigung zur Verfügung! UNSER EXPERTENTEAM HILFT IHNEN IN ALLEN FRAGEN ZUM IMMOBILIENERWERB! Wenn Sie ein Grundstück von PRIVAT gefunden haben, was nicht zu Ihrem Vorhaben passt so belohne ich solche Tipps: <http://www.gbimmocenter.eu/ratgeber-service-links/kunden-werben-kunden>. Für die Abstimmung von Terminen oder gemeinsamen Besichtigung rufen Sie bitte mein Büro 03320441 00 7 an. Alternativ erreichen Sie mich über 0172 30 62 7 92. Den Namen des Eigentümers gebe ich Ihnen auf Wunsch bekannt. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem

Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Seite.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im malerischen Berliner Ortsteil Schmöckwitz, einem der grünsten und wasserreichsten Gebiete der Hauptstadt. Schmöckwitz liegt am südöstlichen Rand Berlins im Bezirk Treptow-Köpenick und ist bekannt für seine naturnahe Umgebung sowie die zahlreichen Seen und Flussläufe, die den Charme dieses Ortes prägen.

### Umgebung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten. Die unmittelbare Nähe zu den Gewässern wie dem Zeuthener See, Seddinsee und Langer See bietet hervorragende Möglichkeiten für Wassersport, Angeln und erholsame Spaziergänge entlang der Ufer. Zahlreiche Waldgebiete und Naturparks laden zu Fahrradtouren und Wanderungen ein.

### Verkehrsanbindung

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die Berliner Innenstadt gut. Die Tramlinie 68 verbindet Schmöckwitz direkt mit Alt-Köpenick, von wo aus S-Bahn-Verbindungen ins Berliner Zentrum (30 Min z Alex) bestehen. Mit dem Auto ist das Stadtzentrum über die Bundesstraßen B96a und die nahegelegene A113 schnell erreichbar. Auch der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in weniger als 30 Minuten erreichbar.

### Infrastruktur

Schmöckwitz verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie ein Supermarkt. Für größere Einkäufe oder einen ausgiebigen Stadtbummel bieten sich das nahegelegene Köpenick oder die Innenstadt an. Zudem gibt es in der Region zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten, die zum Verweilen einladen. Kindereinrichtungen, Schulen und die medizinische Betreuung ist im Raum Eichwalde ebenso vorhanden.

### Freizeit und Kultur

Die Lage des Hauses macht es zu einem idealen Wohnort für Natur- und Wasserliebhaber. Die umliegenden Seen sind ein Paradies für Segler, Kanufahrer und Schwimmer. Auch kulturell Interessierte kommen auf ihre Kosten: Schmöckwitz und das benachbarte Köpenick bieten ein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen, Ausstellungen und historischen Sehenswürdigkeiten.

Insgesamt vereint Schmöckwitz das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an das urbane Leben Berlins. Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Naturfreunde, die den Alltag mit einer Prise Urlaubsflair genießen möchten.

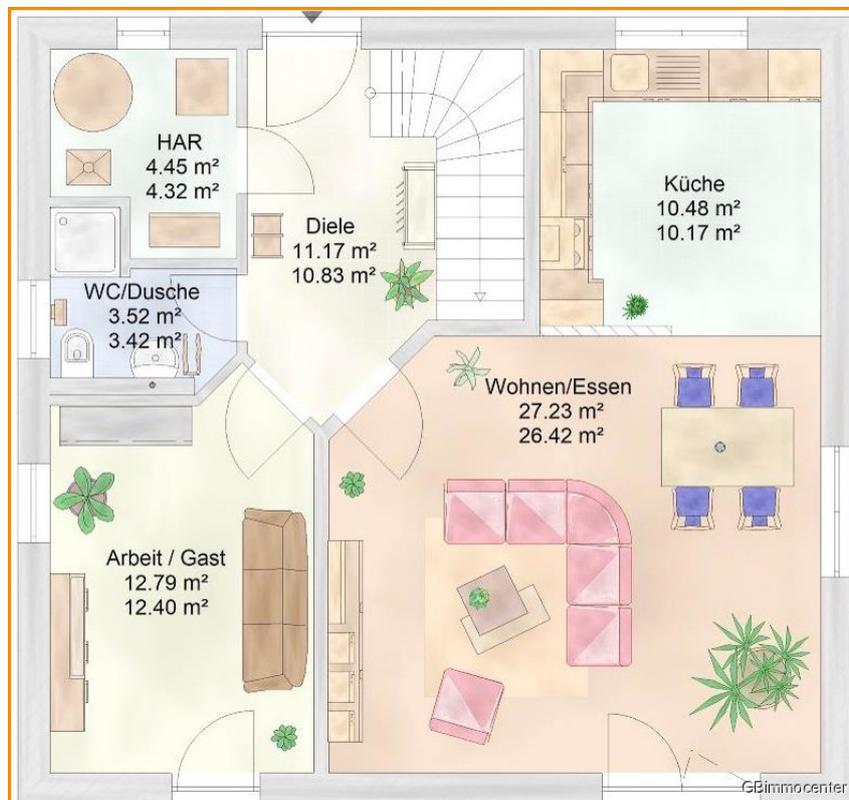
## Courtage

13.700 Verkäuferprov. incl. MwSt.

# Exposé - Galerie

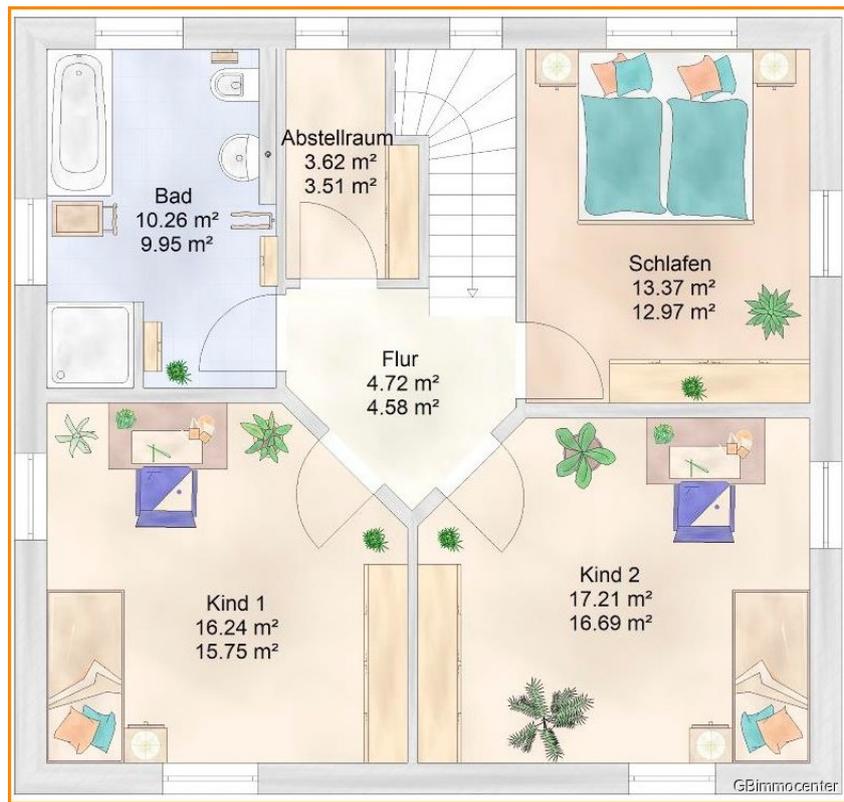


Eichwalde



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Obergeschoss



97er BG

# Exposé - Galerie



möglicher Bauplatz



Teicha

# Exposé - Galerie

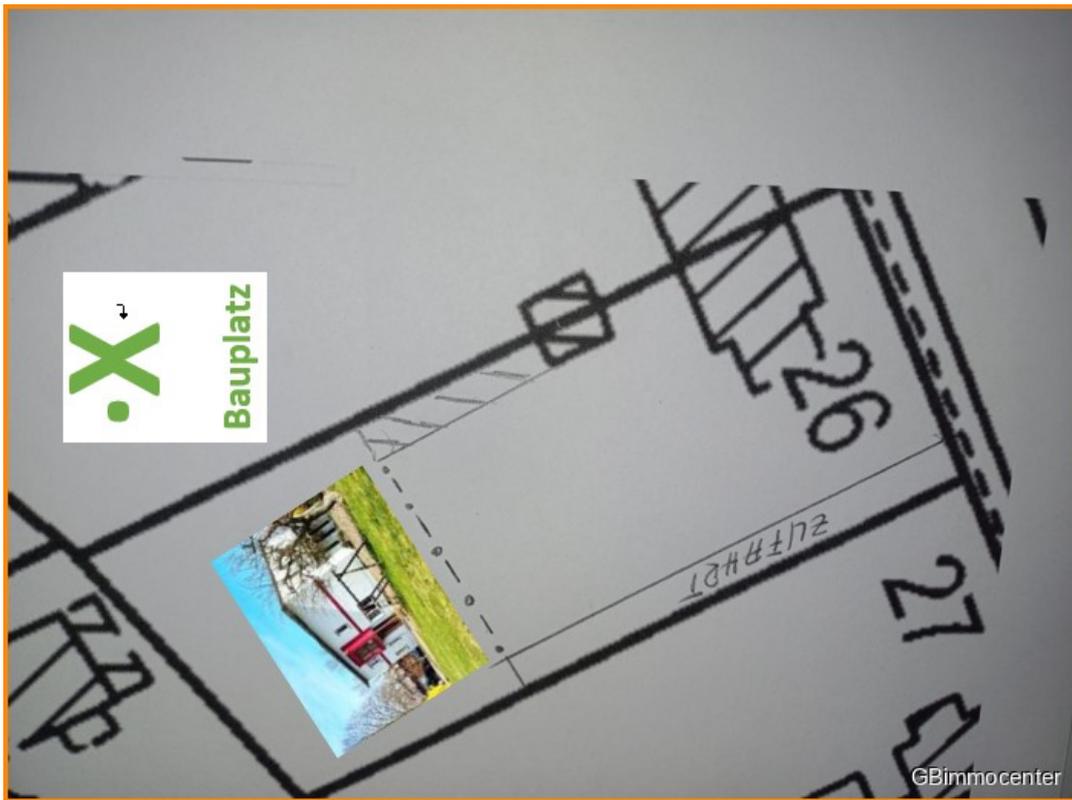


im Garten



kurz vorm Wald

# Exposé - Galerie



Schmö Baupl



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Bad 2



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen