12527 Berlin

Wohnen im grünen Schmöckwitz – Einfamilienhaus mit großzügigem Garten



Kaufpreis
499.000 €

Wohnfläche
155 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	573 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Außencourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.08.2036
Ausstelldatum	31.08.2026
Endenergiebedarf	428.1
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1933
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Dielen Fliesen Laminat Teppich
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Carport
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Wohnen im grünen Schmöckwitz – Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

Lage-Beschreibung

Online-ID: GMZAHPEV

Objekt-Nr.: 2025-126

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße (historische Siedlung "Heimstätte Eichwalde") im idyllischen Berliner Ortsteil Schmöckwitz, dem südöstlichsten Ortsteil der Hauptstadt. Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand. Schmöckwitz gilt als einer der grünsten und wasserreichsten Ortsteile Berlins und verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer Großstadt. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Für Familien bietet die Lage beste Voraussetzungen. Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Schmöckwitz, Grünau und den angrenzenden Ortsteilen und sind bequem mit dem Fahrrad, Bus oder Pkw erreichbar. Zahlreiche Spielplätze, Sportvereine sowie Freizeit- und Wassersportangebote schaffen ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen und vielfältigen Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte wie REWE, EDEKA, Lidl und ALDI, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Allgemeinmediziner, Kinderärzte, Zahnärzte sowie verschiedene Facharztpraxen in Schmöckwitz, Grünau und Eichwalde.

Die Verkehrsanbindung überzeugt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der S-Bahnhof Eichwalde (Tarifgebiet C) ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Von dort bestehen über die Linie S8, S9, S45, S46 und S85 direkte Verbindungen unter anderem nach Grünau, Adlershof Ostkreuz, Südkreuz, in die Berliner Innenstadt sowie zum Flughafen BER und Königs Wusterhausen. Über das nahe Adlergestell (B96a) erreichen Sie die Autobahn A113, den Flughafen Berlin Brandenburg sowie die Berliner Innenstadt ebenfalls in kurzer Zeit.

Seit September 2025 gibt es am S-Bahnhof Eichwalde neue Fahrradabstellanlagen, die zum VBBB RadPark des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg gehören. Die Buchung der gesicherten Stellplätze funktioniert über die ParkYourBike-App.

Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung und verbindet den Standort mit den umliegenden Gemeinden einschl. mit dem A10 Center in Wildau.

Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Bereits wenige Gehminuten vom Haus entfernt beginnen die weitläufigen Waldgebiete des Grünauer Forstes, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten einladen, so. z.B. auch der nahegelegene Sportverein SV Schmöckwitz-Eichwalde, der umfangreiche Sport- und Fitnessangebote unter besten Trainingsbedingungen für alle Altersklassen- von den Kleinsten bis zu Senioren und Seniorinnen bereitstellt. Ebenso prägen die zahlreichen Gewässer des Berliner Südostens das Wohnumfeld. Die Dahme, der Lange See, der Seddinsee sowie der Zeuthener See bieten ideale Voraussetzungen für Wassersport, Segeln, Rudern, Stand-up-Paddling, Angeln oder entspannte Stunden am Wasser. Das traditionsreiche Strandbad Grünau sowie zahlreiche Wassersportvereine unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser besonderen Wohnlage.

Auch kulturell und gastronomisch hat die Umgebung viel zu bieten. Die historische Altstadt Köpenick mit ihrem Schloss, der Schlossinsel, zahlreichen Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und lädt zu jeder Jahreszeit zum Bummeln und Verweilen ein.

Bushaltestelle: ca. 350 m | 4 Gehminuten
Kindertagesstätte: ca. 1,0 km | 3 Minuten Pkw
Grundschule: ca. 2,0 km | 5 Minuten Pkw
Weiterführende Schulen: ca. 3–5 km | 6–10 Minuten Pkw
Einkaufsmöglichkeiten (REWE, EDEKA, Lidl, ALDI): ca. 2–3 km | 4–6 Minuten Pkw
Ärzte und Apotheke: ca. 2–3 km | 5 Minuten Pkw
S-Bahnhof Grünau: ca. 3 km | 6 Minuten Pkw / 10 Minuten Fahrrad
Grünauer Forst: ca. 500 m | 5 Gehminuten
Dahme / Langer See: ca. 1,5 km | 5 Minuten Fahrrad
Strandbad Grünau: ca. 3,5 km | 8 Minuten Pkw
Altstadt Köpenick: ca. 8 km | 15 Minuten Pkw
Flughafen BER: ca. 12 km | 15 Minuten Pkw

Ausstattungs-Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
Baujahr ca. 1933
ca. 155 m² Wohnfläche
ca. 573 m² Grundstück
8 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Voll unterkellert
Ausgebautes Dachgeschoss mit mehreren Gauben
Bodenkammern und Spitzboden als zusätzliche Abstellflächen

beheizte Veranda als ganzjährig nutzbarer Wohnbereich
Tageslichtbad mit Badewanne und raumhoher Verfliesung
Separates WC mit Waschbecken und Duschkabine im Dachgeschoss
Großzügige Küche
Originale Dielenböden unter den Teppichbelägen
Schallschutzfenster im gesamten Haus

Sonnige Terrasse mit Markise
gepflegte Außenanlagen
Liebevoll angelegter Garten
Separater Schuppen
große gepflasterte Grundstückszufahrt
Carport sowie zusätzliche Stellfläche auf dem Grundstück

Öl-Zentralheizung (Windhager, Baujahr 1995) mit einem 3.300-Liter-Öltank der Firma Haase.

Dach 2011 umfassend saniert (Neueindeckung einschließlich Unterspannbahn, Lattung, First-, Traufen-, Gauben- und Anschlussarbeiten)
Laufende Instandhaltungsmaßnahmen bis 2026.

Die Grundrisse werden derzeit erstellt und zeitnah ergänzt.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Geschichte, Charme und viel Platz für das Familienleben.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 vereint den Charme klassischer Berliner Wohnarchitektur mit dem großzügigen Raumangebot, das sich Familien heute wünschen. Auf ca. 155 m² Wohnfläche, verteilt auf acht Zimmer, bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen und ein Zuhause für viele Lebensphasen zu schaffen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss, die gepflegte Ausstrahlung und liebevoll erhaltene Details, darunter die dekorativen Bleiglasfenster der Veranda, verleihen dem Haus seinen ganz besonderen Charakter. Die teilweise noch unter den Teppichböden erhaltenen originalen Dielen unterstreichen den zeitlosen Charme des Hauses und bieten zugleich Potenzial für eine stilvolle Aufarbeitung.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Hier erwarten Sie mehrere Wohn- und Schlafräume, eine großzügige Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und raumhoher Verfliesung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, beheizte Veranda mit Blick in den Garten. Sie erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise und eignet sich hervorragend als Esszimmer, Wintergarten oder gemütlicher Treffpunkt für Familie und Freunde – zu jeder Jahreszeit.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Die vorhandenen Gauben sorgen für ein angenehmes Raumgefühl, viel Tageslicht und überraschend großzügige Stellflächen trotz der Dachschrägen. Die ehemalige Küche mit Waschbecken sowie separatem WC und Duschkabine bieten sich ideal als Jugendzimmer, Gästebereich oder Homeoffice an. Ergänzt wird diese Ebene durch vier Bodenkammern und einen Spitzboden, die zusätzliche Stauräume schaffen.

Auch der vollständig unterkellerte Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder großzügige Lager- und Vorratsflächen – hier findet nahezu jede Idee ihren Platz.

Der liebevoll angelegte Garten macht das Grundstück zu einer kleinen grünen Oase. Kinder finden hier ausreichend Platz zum Spielen und Entdecken, während die sonnige Terrasse mit Markise zum Entspannen oder gemeinsamen Grillabenden einlädt. Ein separater Schuppen sowie ein Carport runden das stimmige Gesamtbild ab und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten. Bereits im Jahr 2011 erfolgte eine umfassende Dachsanierung. Neben der Neueindeckung wurden unter anderem die Unterspannbahn, Lattung, First, Traufen sowie die Anschlüsse und Gauben fachgerecht erneuert. Weitere Instandhaltungsmaßnahmen wurden fortlaufend durchgeführt. Die im gesamten Haus verbauten Schallschutzfenster sorgen darüber hinaus trotz der Nähe zum Flughafen BER für ein angenehm ruhiges Wohnambiente.

Aufgrund ihres Baujahres entspricht die Immobilie energetisch nicht dem heutigen Neubaustandard. Der Energieausweis bildet den aktuellen Zustand ab und eröffnet neuen Eigentümern zugleich vielfältige Möglichkeiten, den energetischen Standard Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die den Charakter eines gewachsenen Zuhauses schätzen und Wert auf Platz, einen großzügigen Garten sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Dank des großzügigen Raumangebots lässt sich die Immobilie flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse anpassen – vom Familienleben mit Kindern über das Arbeiten im Homeoffice bis hin zum Mehrgenerationenwohnen. Mit überschaubaren Modernisierungen und einer persönlichen Handschrift entsteht hier ein Zuhause, das weit mehr ist als nur ein Haus: ein Ort der Geborgenheit, an dem Erinnerungen entstehen und Generationen zusammenkommen können.

sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis, an Lehmann Immo (Inhaber Martin Lehmann) zu zahlen. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrags verdient und fällig. Die Abwicklung erfolgt unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

Impressionen









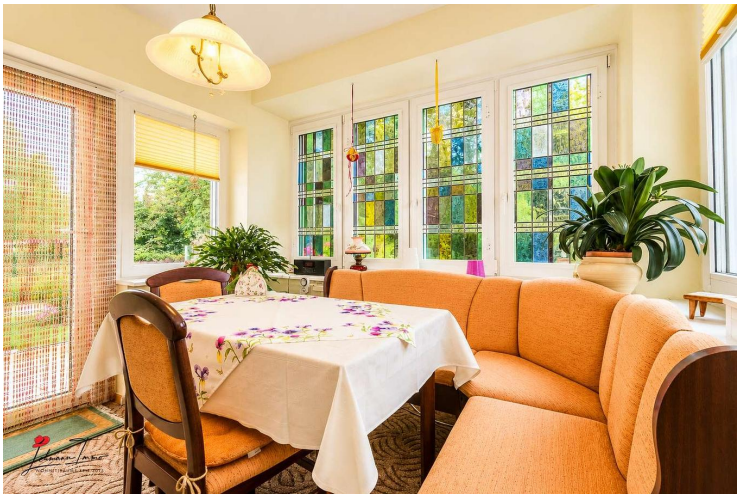


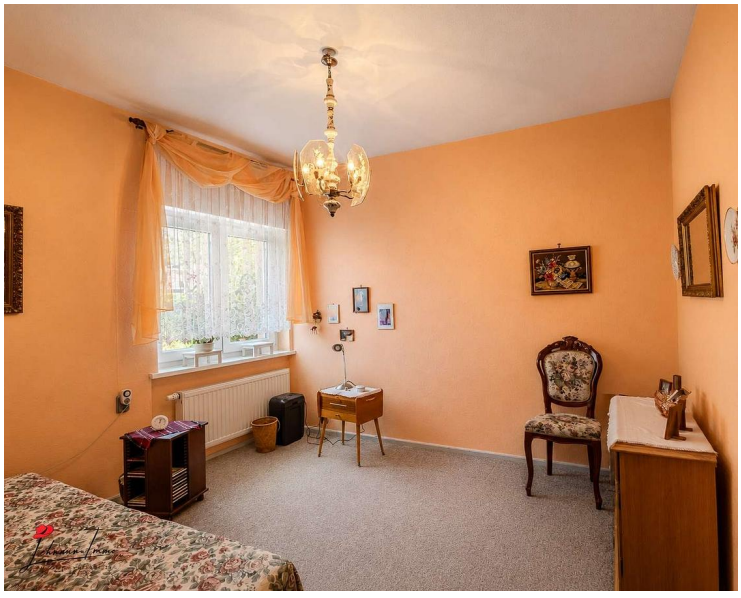















EXPLORE











