

Berlin / Köpenick

Leben auf einer Ebene – Ihr Zuhause im Herzen von Köpenick

CODICE OGGETTO: 25068028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m²

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25068028
Superficie netta	ca. 104 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	86.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

La proprietà





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

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Una prima impressione

Willkommen in einem wahren Wohnidyll, dass Ihnen das Leben auf einer Ebene ermöglicht – eingebettet in die grüne Oase von Berlin-Köpenick. Dieses charmante, massiv gebaute Einfamilienhaus auf einem ideell geteilten Grundstück vereint komfortables Wohnen mit stilvoller Zurückgezogenheit.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein behagliches Wohnambiente, das durch hochwertige Parkettfußböden unterstrichen wird und sich durch das gesamte Haus zieht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet alle Wohnräume auf einer Ebene – ideal für Menschen, die Komfort und Barrierefreiheit schätzen.

Herzstück des Hauses ist die moderne Einbauküche, die mit stilvoller Ästhetik und funktionaler Ausstattung überzeugt – hier wird das Kochen zum genussvollen Erlebnis. Das großzügige Badezimmer ist mit einer einladenden Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet – ein Ort der Entspannung und Erholung nach einem langen Tag. An allen Fenstern befinden sich elektrische Jalousien mit Zeitsteuerung, zudem sind maßgerechte Fliegengitter angebracht. Besonderes Highlight sind die beiden Terrassen mit West- und Südausrichtung, die sich perfekt für gemütliche Stunden im Freien eignen – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Grillabend mit Freunden. Die Westterrasse besitzt eine elektrische Markise als Schutz vor zu starker Abendsonne.

Der gepflegte Außenbereich wird ergänzt durch eine massive Garage sowie zwei praktische Nebengebäude, die Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten bieten. Technisch überzeugt das Haus durch eine moderne Brennwerttherme und eine langlebige Dacheindeckung aus Metall – effizient, pflegeleicht und zeitlos.

Hier finden Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine solide Bauweise, sondern auch durch seine besondere Lage im beliebten Köpenick begeistert. Eingebettet zwischen Wäldern, Seen und dem historischen Stadtkern erwartet Sie hier ein Leben voller Ruhe, Natur und urbaner Lebensqualität.

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Dettagli dei servizi

- massives Einfamilienhaus auf ideell geteiltem Grundstück
- alles auf einer Ebene
- Wannenbad mit Dusche
- moderne Einbauküche
- Dacheindeckung aus Metall
- moderne Brennwerttherme
- Parkettfußböden
- elektrische Jalousien mit Zeitsteuerung
- zwei Terrassen, West- und Südausrichtung, Westterrasse mit elektrischer Markise
- massive Garage
- Nebengelass

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Tutto sulla posizione

Geografie:

Köpenick ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin. Durch den Zusammenfluss von Spree und Dahme ist der Ortsteil nicht nur in seenreicher Umgebung gelegen, die Müggelberge im Südosten Köpenicks sind mit ca. 114,7 m die höchste natürliche Erhebung Berlins und runden diese Umgebung ab mit üppigen Wäldern. Die Spree verbindet Köpenick mit dem Müggelsee und der Berliner Innenstadt. Kurz vor dem Zusammenfluss von Spree und Dahme liegt in der Dahme die Schlossinsel mit dem Köpenicker Schloss.

Köpenick besitzt eine eigenständige mittelalterliche Stadttradition. Es erhielt bereits im Mittelalter das Stadtrecht und verfügt bis heute über einen gut erhaltenen Altstadtkern. Zur mittelalterlichen Stadt gehörten neben der Köpenicker Insel mit der Altstadt Alt-Köpenick auch die Schlossinsel und der Kiez.

Lage / Verkehr:

Köpenick ist durch die S-Bahnhöfe Köpenick und Spindlersfeld mit den Linien S3 und S47 gut an die Berliner Innenstadt angebunden. Die Tram der Linien 62, 63 und auch die Buslinien X69, 164, 169 und 269 durchqueren den Ortsteil und binden damit die angrenzenden Ortsteile und Naherholungsgebiete wie auch die Innenstadt gut ein. Mit dem Auto erreicht man die ca. 17 km entfernte City Ost über die Wuhlheide in rund 30 Minuten. Mit S-Bahn und Straßenbahn benötigt man für die Strecke gut 40 Minuten. Um die ca. 24 km entfernte City West mit dem Auto über die A100 zu erreichen, sind ca. 40 min. Fahrzeit einzuplanen bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. eine Stunde.

Infrastruktur:

Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Köpenick ergänzt von einer guten Versorgungsinfrastruktur mit allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten als auch eine Gemeinschaftsschule für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Unmittelbar am S-Bahnhof Köpenick gelegen, bietet das verkehrstechnisch gut angebundene Forum Köpenick mit seinen rund 130 Geschäften eine gute Nahversorgung. Das nahegelegene Waltersdorf rundet mit seinen Einrichtungszentren IKEA, Möbel Höffner, MediaMarkt etc. das Angebot ab.

Wirtschaft:

Der Bezirk Treptow-Köpenick ist eine Transit- und Transformationsregion besonderer Art. Köpenick entwickelte sich vom ehemals industriestärksten Stadtteil zum Standort von Wissens- und Dienstleistungsangeboten. Durch sein innovatives und

wirtschaftsfreundliches Klima bietet der Bezirk die besten Bedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen.

Freizeit / Sport / Natur:

Köpenick besticht durch sein umfangreiches Freizeitangebot ob mit Open-Air-Konzerten in der nahegelegenen Wuhlheide oder mit Spaß für die ganze Familie im FEZ, welches Indoor oder Outdoor z. B. mit seinem Kletterpark Spaß bietet. Auch begeistert der Fußballclub - 1. FC Union - mit seinem Sitz in der Alten Försterei. Die Altstadt bietet Raum zum Flanieren und hält zudem einige Leckereien z. B. im Lokal „Zur alten Laterne“ oder bei „Mutter lustig“ bereit und zum Tanz lädt an Wochenenden die Freiheit 15. ein. Das Schloss Köpenick rundet mit seiner Dauerausstellung „Werke der Raumkunst aus Renaissance, Barock und Rokoko“ das kulturelle Angebot gelungen ab. Um den Müggelsee oder die Müggelberge mit dem Müggelturm, laden unzählige Wander- und Radwege zu schönen Touren direkt am Wasser oder Wald ein. Eben durch diese wasserreiche Umgebung zählt Köpenick eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden rund um den Wassersport.

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 86.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODICE OGGETTO: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com