Berlin / Köpenick

Leben auf einer Ebene – Ihr Zuhause im Herzen von Köpenick

Objektnummer: 25068028

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 614 m²

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	25068028
Wohnfläche	ca. 104 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25068028 - 12559 Berlin / Köpenick

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com