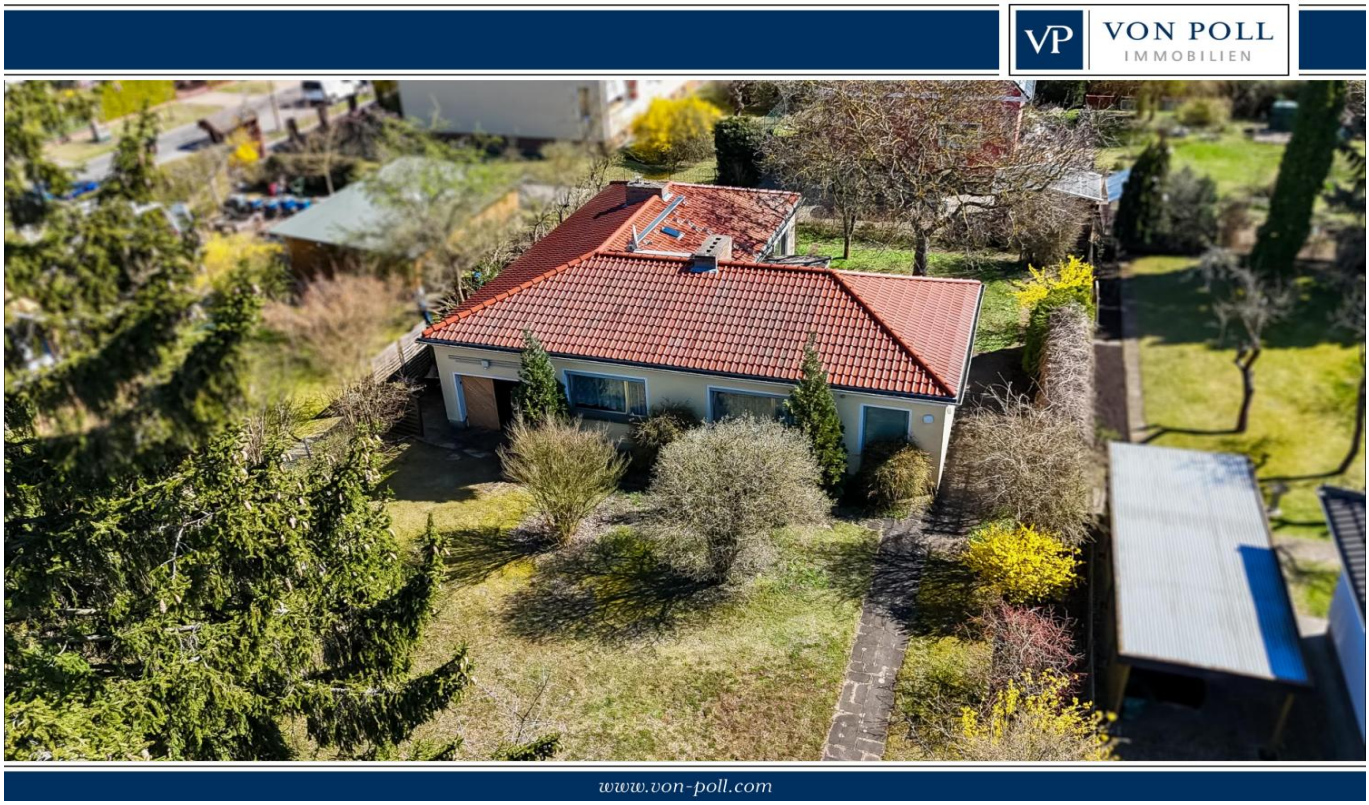
Berlin Köpenick

Solides Einfamilienhaus mit Keller, Garage und großzügigem Garten

??????? ????????: 25068022



???? ??????: 599.000 EUR • ?????????: ca. 103,59 m^2 • ???????: 3 • ?????? ???: 835 m^2

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ??? ?????

??????? ????????	25068022
?????????	ca. 103,59 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1930
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	599.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????????? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.05.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	237.77 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1930

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

?? ???????

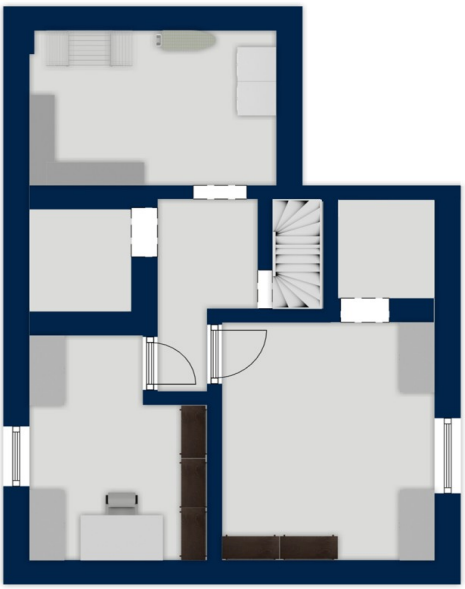
??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

??????

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

??? ????? ????????

Schon beim Betreten des großzügigen 835 m² großen Grundstücks spürt man sofort die besondere Ruhe und Geborgenheit, die dieses Anwesen ausstrahlt. Ein liebevoll gepflegter Garten umrahmt das Haus, ein Ort voller Leben, an dem Kinder spielen, Blumen blühen und laue Sommerabende zum Verweilen unter freiem Himmel einladen.
Die Einfahrt mit elektrischem Tor führt direkt zur Garage und einem praktischen Geräteschuppen, ideal für Gartengeräte, Fahrräder oder handwerkliche Hobbys.
Das 1930 erbaute Haus erzählt seine ganz eigene Geschichte. Mit viel Charme, massiver Bauweise und liebevollen Details erinnert es an vergangene Zeiten, bietet dabei jedoch viel Raum für Ihre individuellen Ideen. Die ca. 104 m² Wohnfläche sind klug aufgeteilt und verleihen dem Haus eine einladende, harmonische Atmosphäre.
Der überdachte Eingangsbereich führt Sie in einen kleinen, gemütlichen Flur, der perfekte Empfangsbereich, der schon beim Eintreten das Gefühl von „Zuhause“ vermittelt. Direkt dahinter öffnet sich das helle, freundliche Wohnzimmer, der Mittelpunkt des Hauses, wie gemacht für gesellige Runden oder entspannte Stunden.
Ein weiterer Flur verbindet die restlichen Räume miteinander. Geradeaus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Rechts befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Links liegt die Küche, praktisch geschnitten, mit direktem Zugang zu einem weiteren Raum, der sich ganz nach Wunsch gestalten lässt , ob als Esszimmer, Spielzimmer oder kreativer Rückzugsort.
Das Haus ist teilunterkellert und bietet mit sechs großzügigen Kellerräumen außergewöhnlich viel Platz. Ob Stauraum, Werkstatt, Weinkeller oder Home-Gym, hier finden Ihre Ideen den passenden Raum. Kupferrohre und Alu-Doppelverglasungsfenster zeugen von einer hochwertigen und langlebigen Ausstattung.
Ein weiteres Highlight: Das Dach mit Tonziegeln wurde im Jahr 2000 neu gedeckt, solide, wetterfest und optisch ansprechend. Der massive Zaun, der das Grundstück umgibt, sorgt für Sicherheit und Privatsphäre, perfekt für Familien, Tierliebhaber oder einfach alle, die ihren eigenen Rückzugsort suchen.

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

??? ??? ??? ??????????

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 Kietz.

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 Grünau gelegen, bietet das verkehrstechnisch gut angebundene Forum Köpenick mit seinen rund 130 Geschäften eine gute Nahversorgung. Das nahegelegene Waltersdorf rundet mit seinem 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.

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 237.77 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com