

Berlin – Köpenick

# Großzügiges Grundstück im Herzen Köpenicks mit charmantem Kleinhaus

**CODICE OGGETTO: 24068025**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 896 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

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

CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24068025
Superficie netta	ca. 60 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1926
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 18 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	249.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.06.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24068025 - 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 **4,8**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



**CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Grundstück in Köpenick begeistert mit einem charmanten kleinen Haus, einer Garage und zusätzlichen Nebengebäuden – alles mit enormem Gestaltungspotenzial. Das Haus, massiv gebaut im Jahr 1926 und 1996 umfassend modernisiert, bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer, ein praktisches Arbeitszimmer, eine geräumige Küche, ein modernes Bad mit Badewanne und einen einladenden Wintergarten. Zur Modernisierung zählen neue Heizungsanlagen, ein neues Bad sowie neue Leitungen für Heizung, Wasser und die Elektrik. Das gepflegte Gebäude ist mit Laminatboden ausgestattet. Das Nebengebäude, ebenfalls in massiver Bauweise errichtet, umfasst ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem Zimmer, einer Küche, einem Bad mit Dusche und einem Wintergarten. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, dieses Anwesen zu Ihrem persönlichen Paradies zu machen. Ob die Erweiterung des bestehenden Hauses, die Errichtung zusätzlicher Gebäude oder eine individuelle Gestaltung des Grundstückes – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Der großzügige Platz und die zentrale Lage in Köpenick bieten ideale Voraussetzungen für Ihre Zukunftspläne. Das Grundstück bietet zudem interessante Optionen für zukünftige Bauvorhaben. Durch den Abriss der beiden bestehenden Häuser könnte Platz für den Bau eines größeren, modernen Einfamilienhauses geschaffen werden. Diese Möglichkeit eröffnet vielfältige Gestaltungsspielräume für die Realisierung individueller Wohnträume. Laut mündlicher Auskunft des Bauamtes Treptow-Köpenick ist das Grundstück nach §34 BauGB bebaubar (Umgebungsbebauung). Das zukünftige Bauvorhaben muss sich demnach von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung her in die nähere Umgebung einfügen. Dieses Objekt vereint direkt beziehbaren Wohnraum mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Ob die Nutzung der vorhandenen Gebäude oder der Neubau eines größeren Hauses – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen zentraler Lage und ruhiger Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Krankenhaus, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Die Bushaltestelle für die Linien 165 und X69 ist etwa 5 Gehminuten entfernt, was die Lage sowohl für Jung und Alt interessant macht. Der Bus erreicht in ca. 10 Min. den S-Bahnhof S3 Köpenick und gewährt dadurch eine ideale Anbindung in die City. Die Nähe zur Müggelspree, die zu Fuß in etwa 8 Minuten erreichbar ist, macht das Objekt besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

**CODICE OGGETTO: 24068025 - 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 Stadtradition. Es erhielt bereits im Mittelalter das Stadtrecht und verfügt bis heute über einen gut erhaltenen Stadtkern. 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 Grünau 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: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

**CODICE OGGETTO: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick**

## Partner di contatto

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlino - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)