Berlin Köpenick

Grünes Wohnen in Köpenick: Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 25068022

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 835 m²

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

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

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	25068022
Wohnfläche	ca. 96 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	237.77 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Die Immobilie

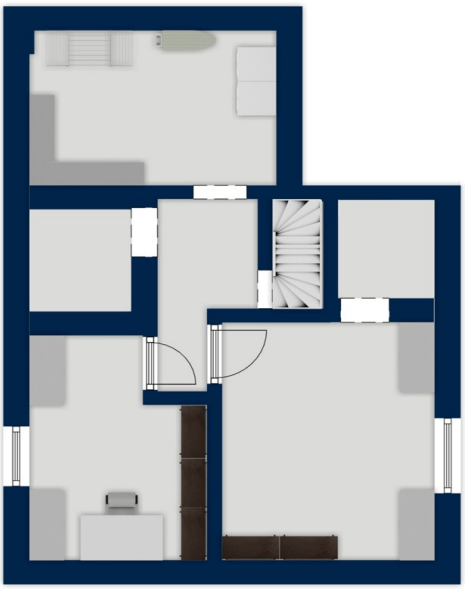
Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Ein erster Eindruck

Schon beim ersten Schritt auf das großzügige, etwa 835 m² große Grundstück entfaltet sich eine besondere Atmosphäre von Ruhe, Geborgenheit und natürlicher Harmonie. Eingebettet in einen liebevoll angelegten und gepflegten Garten präsentiert sich das Anwesen als wahre Wohlfühloase. Hier verschmelzen Natur und Lebensqualität: Kinder finden Platz zum Spielen und Entdecken, bunte Blumenbeete sorgen für farbenfrohe Akzente und an warmen Sommerabenden lädt der Garten dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Die Einfahrt mit elektrischem Tor bietet nicht nur Komfort, sondern führt Sie zur Garage sowie zu einem praktischen Geräteschuppen, der ausreichend Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder handwerkliche Projekte bereithält.

Das im Jahr 1930 erbaute Haus strahlt einen unverwechselbaren, zeitlosen Charme aus und erzählt seine eigene Geschichte. Die massive Bauweise vermittelt ein Gefühl von Beständigkeit und Wertigkeit, während liebevoll erhaltene Details den Charakter des Hauses unterstreichen. Gleichzeitig eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die ca. 96 m² Wohnfläche sind durchdacht aufgeteilt und schaffen eine angenehme, wohnliche Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Der überdachte Eingangsbereich heißt Sie geschützt und einladend willkommen und führt in einen kleinen, gemütlichen Flur. Bereits hier spürt man die warme Ausstrahlung des Hauses, ein Ort, an dem man gerne ankommt. Von dort aus gelangen Sie in das helle und freundliche Wohnzimmer, das als Herzstück des Hauses fungiert. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine offene, freundliche Stimmung, ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden oder ruhige Momente der Entspannung. Der vorhandene Nußbaum im Außenbereich dient dabei als natürlicher Schattenspender und unterstreicht die angenehme Wohnatmosphäre.

Ein angrenzender Flur verbindet die weiteren Räume des Hauses auf praktische Weise. Geradeaus befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Auf der rechten Seite liegt das Badezimmer, ausgestattet sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne – ein Ort der Erholung, der Raum für entspannende Auszeiten bietet. Auf der linken Seite befindet sich die Küche, funktional geschnitten und mit direktem Zugang zu einem weiteren Raum. Dieser bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob als Esszimmer für gemeinsame Mahlzeiten, als Spielzimmer für Kinder oder als kreativer Rückzugsort, Ihrer Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt.

Das Haus ist teilunterkellert und überzeugt mit insgesamt sechs großzügigen Kellerräumen, die außergewöhnlich viel Platz bieten. Ob als klassischer Stauraum, Werkstatt, Hobbyraum, Weinkeller oder sogar als Fitnessbereich – hier finden unterschiedlichste Bedürfnisse ihren Raum. Die vorhandenen Kupferrohre sowie die Alu-Doppelverglasungsfenster sprechen zudem für eine solide und langlebige Ausstattung.

Ein besonderes Highlight stellt das im Jahr 2000 neu gedeckte Dach mit hochwertigen Tonziegeln dar. Es vereint Stabilität, Witterungsbeständigkeit und eine ansprechende Optik. Abgerundet wird das Gesamtbild durch den massiven Zaun an der Straßenfront, der dem Grundstück eine repräsentative Erscheinung verleiht, während die übrige Einfriedung das Grundstück vollständig umschließt und somit ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre gewährleistet, ideal für Familien, Tierliebhaber oder all jene, die ihren persönlichen Rückzugsort in ruhiger Umgebung schätzen.

Objektnummer: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Ausstattung und Details

Großzügiges Grundstück mit ca. 835 m²
Elektrisches Einfahrtstor
Garage
Massive Bauweise (Baujahr ca. 1930)
Ca. 96 m² Wohnfläche
Überdachter Eingangsbereich
Helles, freundliches Wohnzimmer
Vielseitig nutzbare Räume (Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer etc.)
Teilunterkellert mit insgesamt 6 großzügigen Kellerräumen
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Keller (Werkstatt, Hobbyraum, Fitness etc.)
Kupferrohre
Alu-Doppelverglasungsfenster
Dach (Tonziegel) im Jahr 2000 erneuert
Massiver Zaun an der Straßenfront sowie vollständige Einfriedung des Grundstücks – für ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit.

Objektnummer: 25068022 - 12555 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 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.
Der Standort Köpenick wird bis Ende 2027 zu einem vollwertigen Regionalbahnhof ausgebaut, an dem künftig vor allem die Linie RE1 (Magdeburg/Brandenburg – Frankfurt/Oder) verkehrt.

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.

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: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

Weitere Informationen

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: 25068022 - 12555 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