

Berlin / Köpenick

Kleines Bestandshaus auf sonnigem Grundstück mit Potenzial zur Neugestaltung

Objektnummer: 26068025



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 605 m²

Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

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

Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068025	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	1990
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Baujahr	1935	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	316.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MAKLER KOMPASS
HOCHZU
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochnotierte für
von Poll Immobilien
Trepow-Köpenick

F.A.Z. INSTITUT
TOP
MAKLER
2026
VON POLL IMMOBILIEN
Berl. Trepow-Köpenick

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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



Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Dieses kleine Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 53 m² und befindet sich auf einem ca. 605 m² großen Grundstück, welches ca. 11 Meter breit und ca. 53 m lang ist. Das im Jahr 1935 errichtete Haus wurde im Jahr 1990 zuletzt modernisiert, wobei insbesondere die Fenster und die Heizungsanlage erneuert wurden. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Beheizung des gesamten Hauses.

Das Haus verfügt insgesamt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Dank der überschaubaren Wohnfläche können alle Bereiche effizient genutzt und individuell eingerichtet werden. Die begrenzte Zimmeranzahl schafft eine gemütliche und gut strukturierte Wohnatmosphäre.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dort zusätzlichen Nutz- und Stauraum. Der Keller verfügt über den gleichen Grundriss wie das Erdgeschoss, wodurch die Flächen optimal nutzbar sind. Im Kellergeschoss befindet sich zudem die zentrale Gasheizung.

Es handelt es sich um ein bezugsfertiges Haus, das nach eigenen Wünschen weiter gestaltet und eingerichtet werden kann.

Das Grundstück mit seinen rund 605 m² bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Außenbereich. Hier gibt es großzügigen Raum für verschiedenste Gestaltungsideen. Vor allem Gartenfreunde werden das Potenzial dieses Grundstücks zu schätzen wissen. Die Außenbereiche lassen sich nach eigenen Vorstellungen gestalten und bieten zahlreiche Optionen für Erholung oder Aktivitäten im Freien.

Eine direkt angebaute Garage auf der rechten Grundstücksseite sorgt für eine geschützte Stellfläche; hier ist zudem die Brunnenpumpe für eine kostensparende Bewässerung installiert.

Laut unverbindlicher Auskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick ist eine Bebauung nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung) möglich. Aufgrund der schmalen Grundstücksbreite sowie der erforderlichen Abstandsflächen von jeweils 3 m zu den Nachbarn kann ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 95 m² realisiert werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

- Fußböden Dielen oder Fliesen
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Terrasse mit Westausrichtung
- großzügiger & sonniger Garten
- unterkellert
- Brunnen
- Grundstücksbreite ca. 11 m und Grundstückslänge ca. 53 m
- bebaubar nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)

Objektnummer: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick, einer der grünsten und ruhigsten Wohnlagen der Hauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer entspannten Wohnatmosphäre mit überwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün. Durch die geringe Verkehrsbelastung und die Tempo-30-Zonen wirkt das Wohnumfeld besonders ruhig und familienfreundlich.

Die Lage bietet eine gute Mischung aus naturnahem Wohnen und alltagstauglicher Infrastruktur. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Einrichtungen, die gut erreichbar sind. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen, die Wuhle und die nahe Spree sowie größere Naherholungsgebiete wie die naheliegende Dammheide, die Wuhlheide oder der Müggelsee zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist solide: Über Bus- und Tramverbindungen sowie die nahegelegene S-Bahn ist sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Umland gut erreichbar. Mit dem Auto besteht zudem eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen, während die Wohnstraße selbst von Ruhe geprägt bleibt.

Insgesamt eignet sich die Lage besonders für Familien und Paare, die ein ruhiges, grünes und entspanntes Wohnumfeld schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26068025 - 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: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschesstraße 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