

Berlin / Wendenschloss

# Leben auf einer Ebene – Ihr Zuhause im Herzen von Köpenick mit Garage und Nebengelass

Objektnummer: 25068038



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 837 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

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

**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25068038              |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2.5                   |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1960                  |
| Stellplatz   | 2 x Garage            |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 469.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin,<br>Einbauküche                                                       |

**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 149.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Die Immobilie



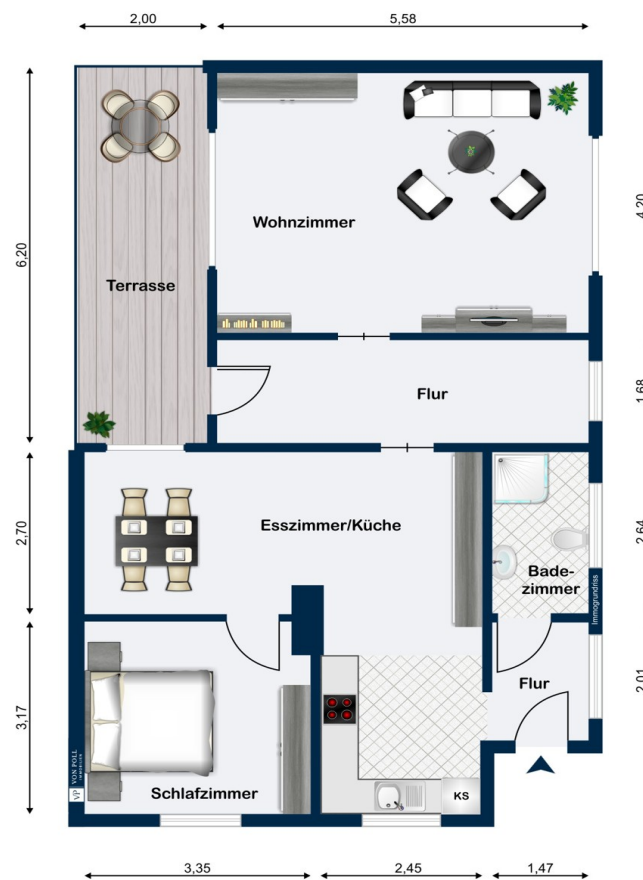
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Grundrisse



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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das in den 1960er Jahren erbaut und 1996 durch einen Anbau erweitert wurde. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und wurde auf einem großzügigen Grundstück von ca. 837 m<sup>2</sup> errichtet. Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die nach einem neuen Zuhause in einer ruhigen Wohnlage suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt 2,5 Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die offene Gestaltung der Küche mit angrenzendem Esszimmer schafft nicht nur eine einladende Atmosphäre, sondern sorgt auch für reichlich Tageslicht. Ein stilvoller Kamin in dem offenen Küchen- und Essbereich bietet zusätzliche Gemütlichkeit in den kälteren Monaten.

Die Zentralheizung wurde 2018 erneuert und sorgt für eine effiziente und angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Elektrik im Haus wurde bereits in den 1990er Jahren modernisiert. Das Dach erhielt ebenfalls 1996 eine Erneuerung und gleichzeitig wurde die Außendämmung des Hauses auf den neuesten Stand gebracht.

Im Außenbereich erwartet Sie eine Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup>, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie eignet. Der Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Hobbygärtner oder zur gemütlichen Erholung im Freien. Ein Gartenbrunnen mit einer Tiefe von ca. 12 Metern sorgt für die Wasserversorgung des Grundstücks und ein kleiner, angelegter Teich bietet Platz für die Haltung von kleinen Fischen. Ebenso gehören zwei separate Garagen zum Grundstück, die insgesamt eine Fläche von etwa ca. 54 m<sup>2</sup> bieten. Eine der Garagen ist mit einer Grube ausgestattet, sodass KfZ-Liebhaber auch selbst an Ihrem Auto schrauben können. Darüber hinaus ist ein Nebenglass mit ca. 22 m<sup>2</sup> vorhanden, das sich hervorragend als Werkstatt oder zur Aufbewahrung von Gartengeräten nutzen lässt.

Die Lage des Hauses bietet Ihnen sowohl die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend als auch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger. Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind in der näheren Umgebung bequem erreichbar.

Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vorzustellen zu dürfen.

**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE:

Köpenick ist 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.

### 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/WIRTSCHAFT:

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, Media Markt etc. das Angebot ab.

### 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. 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.

**Objektnummer: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## **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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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