

Berlin / Köpenick

# Hochwertige Dachgeschoßwohnung mit großer gemütlicher Dachterrasse

**Objektnummer: 25068014WE41Miete**



---

**MIETPREIS: 1.920 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

---

Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

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

**Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25068014WE41Miete	Mietpreis	1.920 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	494 EUR
Etage	5	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 108 EUR (Miete)		

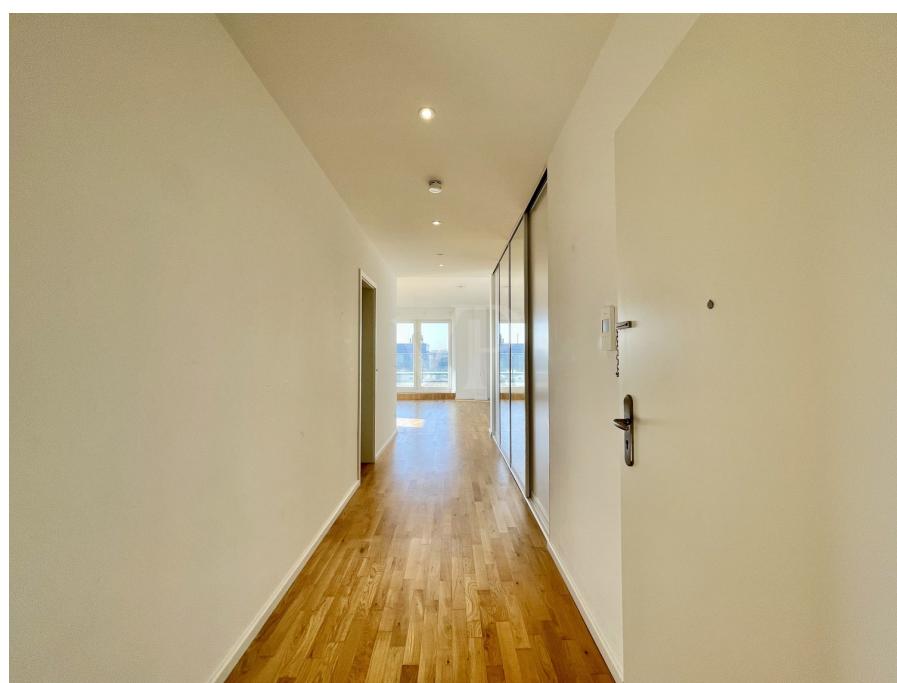
Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergiebedarf	51.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.01.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Capital  
MAKER KOMPASS  
Top-Maker Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2024

Professionelle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

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

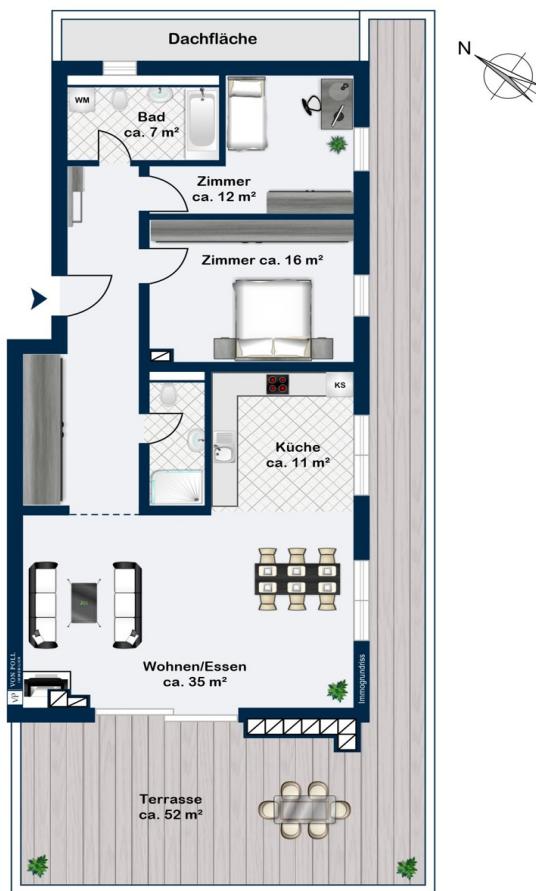
Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

Pankow  
Spandau  
Berlin  
Tempelhof  
Zehlendorf  
Treptow-Köpenick

Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick

## 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: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen Berlins und direkt an der Spree, präsentieren wir Ihnen diese luxuriöse Dachgeschosswohnung, welche keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung befindet sich in der 2. Reihe zur Spree und bietet auf rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Höchstmaß an Komfort und Qualität.

Das Raumkonzept unterteilt sich in ein geräumiges Zimmer mit angrenzendem modernen Wannenbad, ein gemütliches Schlafzimmer, ein weiteres Bad mit ebenerdiger Dusche und einen weitläufigen Wohn- und Essbereich. Hier befindet sich auch die hochwertige Marken-Einbauküche, die mit modernen, teils neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Eine geräumige Diele präsentiert sich mit einem großen Einbauschrank, welcher viel Stauraum bereithält. Besonderes Highlight ist aber die ca. 52 m<sup>2</sup> große Terrasse, die mit einem schönen Ausblick auf die Spree beeindruckt. Diese ist umlaufend und von jedem Zimmer aus zu betreten. Neben hübschen Fliesen in den Bädern unterstreicht hochwertiges Eichenparkett den edlen Charakter dieser Wohnung.

Die ruhige Grünlage mit direktem Blick auf die Spree verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Zwischen Bahnhofsstraße und Pyramidenbrücke gelegen, profitiert das Objekt von einer erstklassigen Infrastruktur. Das nahegelegene Forum Köpenick – eines der größten Einkaufszentren Berlins – sowie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Bildungseinrichtungen und medizinische Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar.

Berlin-Köpenick begeistert als größter und grünster Bezirk Berlins; ein Drittel seiner Fläche sind von Wald, ein Sechstel von Wasser geprägt. Die schnelle Anbindung an die Berliner City rundet das Angebot ab: In nur 20 Minuten sind Sie in der City Ost und in ca. 35 Minuten in der City West. Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch liebevoll sanierte Mehrfamilienhäuser und moderne Stadt villen aus, die die hohe Lebensqualität dieses Bezirks unterstreichen.

**Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick**

## Ausstattung und Details

- hochwertiges Eichenparkett
  - Marken-Einbauküche mit Miele-Geräten
  - elektrische Außenjalousien
  - Fußbodenheizung mit elektrischer Steuerung der Raumtemperatur
  - elektrisches Be- und Entlüftungssystem
  - jedes Zimmer verfügt über einen TV- und Datenanschluss
  - Licht im Flur auch über Bewegungsmelder steuerbar
  - Videogegensprechanlage
  - monatliche Kaltmiete Wohnung 1.920,- Euro zzgl. 494,- Euro
- Nebenkostenvorauszahlung
- monatliche Kaltmiete Tiefgaragenstellplatz 100,- Euro zzgl. 8,- Euro
- Nebenkostenvorauszahlung
- Kaution 5.760,- Euro

**Objektnummer: 25068014WE41Miete - 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 seenericher 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.

**Objektnummer: 25068014WE41Miete - 12555 Berlin / Köpenick**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 51.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25068014WE41Miete - 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](http://www.von-poll.com)