

Berlin / Wendenschloss

# Charmantes Haus – viel Potenzial in idyllischer Lage.

Objektnummer: 26068029



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 741 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26068029</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1927</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	398.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1927 befindet sich auf einem großzügigen, liebevoll angelegten Grundstück mit einer Fläche von ca. 741 m<sup>2</sup> und bietet vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzer, Handwerker oder Projektentwickler. Die Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein gemütliches Bestandsgebäude mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Bereits beim Betreten des Grundstücks fällt der grüne, gepflegte Garten ins Auge, der mit viel Liebe angelegt wurde und eine angenehme Rückzugsoase schafft. Ein vorhandener Gartenbrunnen erleichtert die Bewässerung und unterstützt die Pflege der Außenanlagen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie mehrere praktische Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich, die zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Besonders interessant ist die Perspektive des Grundstücks: In der direkten Nachbarschaft wurden Grundstücke bereits geteilt beziehungsweise mit zwei Wohnhäusern bebaut. Daraus könnte sich auch hier die Möglichkeit einer weiteren Bebauung ergeben. Eine entsprechende Prüfung durch den Käufer hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit wird empfohlen.

Die gegenüberliegende Straßenseite sorgt mit ihrem grünen Charakter für ein angenehmes Wohnumfeld und unterstreicht die ruhige Atmosphäre der Lage. Gleichzeitig überzeugt die Immobilie durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das Berliner Zentrum.

Dieses Objekt richtet sich insbesondere an Käufer mit Ideen, handwerklichem Geschick und dem Wunsch, ein Haus mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

**Objektnummer: 26068029 - 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: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26068029 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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