

Berlin / Uhlenhorst

Viel Raum für Familienleben und Sonnenstunden im eigenen Garten in begehrter Lage von Köpenick

Objektnummer: 26068036



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 347 m²

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

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

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26068036
Wohnfläche	ca. 136 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	435.000 EUR
Haus typ	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Reihenendhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum und Garten. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m², verteilt auf 4,5 Zimmer, bietet das 1937 erbaute Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das dazugehörige Grundstück umfasst ca. 347 m² und eröffnet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung im Außenbereich.

Zu den wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen zählen der Einbau von Kunststofffenstern sowie eine Dachsanierung in den 1990er Jahren – Maßnahmen, die bis heute für ein angenehmes Wohnklima sorgen und energieeffiziente Rahmenbedingungen schaffen. Die Gas-Zentralheizung wurde 2004 installiert; sie versorgt das gesamte Haus zuverlässig mit Wärme.

Der Eingangsbereich führt in das helle und großzügige Wohnumfeld, das genügend Raum für persönliche Wohnideen lässt. Zur Ausstattung zählt eine Einbauküche, die 2020 erneuert wurde und mit einem Gasherd ausgestattet ist. Das Wannenbad bietet angenehme Bedingungen zur Entspannung, darüber hinaus steht im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Aufteilung des Hauses umfasst drei Schlafzimmer, die vielfältig nutzbar sind – beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Für zusätzlichen Stauraum und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten sorgt der Vollkeller, der teilweise beheizt ist. Dieser Bereich eignet sich sowohl für Hobbyräume als auch als Abstellfläche.

Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum Gartenbereich, der über eine im Jahr 2020 erneuerte Treppe erreichbar ist. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und gibt den Blick auf den Gartenbereich frei. Ein weiteres Plus ist die Dachterrasse, auf der eine Balkon-Solaranlage installiert wurde. Für Hobbygärtner und Menschen mit Platzbedarf für Geräte oder Fahrräder steht ein Gerätehaus, errichtet im Jahr 2020, zur Verfügung.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus erleichtert das Be- und Entladen im Alltag. Damit sind Komfort und Funktionalität auf ansprechende Weise kombiniert. Die verkehrsgünstige Lage, die Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen im nahen Umfeld bietet, unterstreicht zusätzlich die Vorteile des Objektes – ohne dabei auf Ruhe und Privatsphäre zu verzichten.

Zusammengefasst präsentiert sich dieses Reihenendhaus als attraktive Möglichkeit für Menschen, die Wert auf großzügigen Raum, kleinen Garten und eine ruhige Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

Ausstattung und Details

- 4,5 Zimmer auf 136 m² Wohnfläche
- Kunststofffenster und Dachsanierung in den 1990er Jahren
- Gas-Heizung aus 2004
- Einbauküche von 2020 mit Gasherd
- Gäste-WC
- Wannenbad
- Treppe zu Garten 2020 erneuert
- Vollkeller, teilweise beheizt
- Balkon-Solaranlage auf der Dachterrasse
- Gerätehaus von 2020
- Terrasse
- Stellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

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. 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. Diese wunderbare Immobilie befindet sich nördlich der S-Bahnstrecke Erkner-Spandau, mittig zwischen Köpenick und Friedrichshagen in einem größeren Einfamilien- und Reihenhausbereich.

Lage / Verkehr:

Köpenick ist durch die S-Bahnstationen Köpenick und Spindlersfeld mit den Linien S3 und S47 gut an die Berliner Innenstadt angebunden. Die Tram der Linien 61, 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 rd. 30 Minuten. Mit S-Bahn und Tram 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. Der Flughafen BER ist über die Autobahn A10 in nur ca. 25 Minuten zu erreichen.

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 Forum Köpenick mit seinen rund 130 Geschäften eine gute Nahversorgung. Um die medizinische Versorgung kümmert sich das DRK-Krankenhaus Köpenick, welches nur ca. 4,3 km entfernt ist.

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 lädt an Wochenenden zum Tanz in 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.

Historie:

Die Wohnanlage wurde zwischen 1913 und 1934 als Gartenstadt vom Architekten Otto Rudolf Salvisberg geplant, einem Schweizer Architekten, der auch "Onkel Toms Hütte" entworfen hat. Das Haus ist Teil eines Denkmalbereiches, der als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht.

Objektnummer: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

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 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: 26068036 - 12555 Berlin / Uhlenhorst

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