

Berlin Köpenick

## Solid detached house with basement, garage and spacious garden

*Property ID: 25068022*



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 835 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## At a glance

|                      |                                          |                          |                                                                                       |
|----------------------|------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25068022                                 | Purchase Price           | 549.000 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 96 m²                                | House                    | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Half-hipped roof                         | Commission               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 3                                        | Condition of<br>property | In need of renovation                                                                 |
| Bedrooms             | 2                                        | Construction<br>method   | Solid                                                                                 |
| Bathrooms            | 1                                        | Equipment                | Built-in kitchen                                                                      |
| Year of construction | 1930                                     |                          |                                                                                       |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking<br>space, 1 x Garage |                          |                                                                                       |

**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 04.05.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 237.77 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1930                      |

Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## The property



**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property



Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## The property

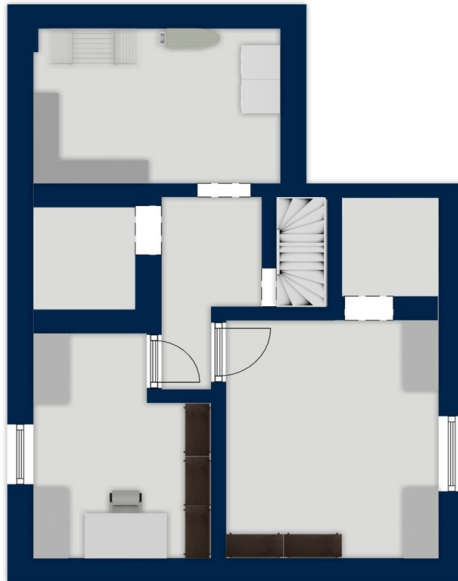


Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## A first impression

Upon entering the spacious 835 m<sup>2</sup> property, you immediately sense the special peace and tranquility that this estate exudes. A lovingly tended garden surrounds the house, a vibrant space where children play, flowers bloom, and balmy summer evenings invite you to linger under the open sky. The driveway with its electric gate leads directly to the garage and a practical garden shed, ideal for storing garden tools, bicycles, or DIY projects. Built in 1930, the house tells its own unique story. With its charm, solid construction, and loving details, it evokes a bygone era while offering ample space for your individual ideas. The approximately 104 m<sup>2</sup> of living space is cleverly laid out, lending the house a welcoming and harmonious atmosphere. The covered entrance leads you into a small, cozy hallway, the perfect reception area that immediately conveys a feeling of "home." Directly beyond, the bright and inviting living room unfolds—the heart of the home, perfect for social gatherings or relaxing hours. Another hallway connects the remaining rooms. Straight ahead, you'll find another room, ideal as a bedroom, office, or guest room. To the right is the bathroom, equipped with a shower and bathtub – a place to relax and unwind. To the left is the practically laid-out kitchen with direct access to another room that can be designed to suit your needs, whether as a dining room, playroom, or creative retreat. The house has a partial basement with six spacious rooms, offering an exceptional amount of space. Whether for storage, a workshop, a wine cellar, or a home gym, your ideas will find the perfect space here. Copper pipes and aluminum double-glazed windows attest to the high-quality and durable features. Another highlight: The clay tile roof was replaced in 2000 – solid, weatherproof, and visually appealing. The sturdy fence surrounding the property ensures security and privacy, perfect for families, pet owners, or anyone seeking their own private retreat.

**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## All about the location

### 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. 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 Altstadt kern. 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-Bahn h öfe 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.

**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Property ID: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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