

Berlin / Wendenschloss

## Single-level living – your home in the heart of Köpenick with garage and outbuildings

Property ID: 25068038



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

**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 837 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

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

Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## At a glance

Property ID	25068038	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	2.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 76 m <sup>2</sup>
Year of construction	1960	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	149.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## The property



Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## The property



Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## The property



Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## The property



Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## The property



Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## The property



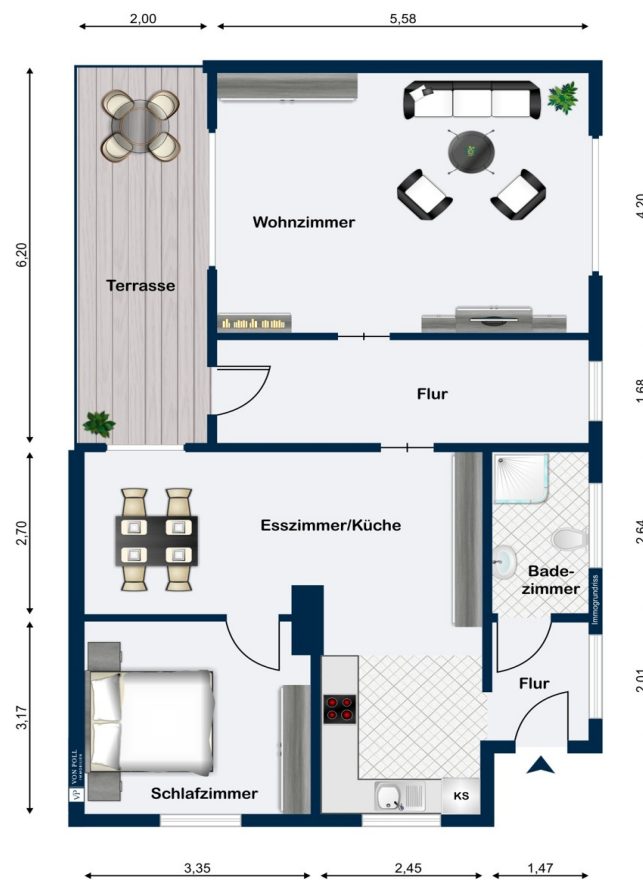
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Floor plans



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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## **A first impression**

For sale is a charming detached house, originally built in the 1960s and extended in 1996. The house offers approximately 80 m<sup>2</sup> of living space and is situated on a generous plot of approximately 837 m<sup>2</sup>. This property is ideal for singles, couples, or small families seeking a new home in a quiet residential area. The house features a total of 2.5 rooms, including a spacious living room, a bedroom, a dining room, a kitchen, and a bathroom. The open-plan kitchen and dining area create a welcoming atmosphere and allow for plenty of natural light. A stylish fireplace in the open kitchen and dining area provides additional coziness during the colder months. The central heating system was renewed in 2018, ensuring efficient and comfortable heat distribution throughout the house. The electrical system was updated in the 1990s. The roof was also replaced in 1996, at which time the exterior insulation was brought up to current standards. Outside, you'll find a terrace of approximately 12 m<sup>2</sup>, ideal for relaxing outdoors or enjoying evenings with friends and family. The garden offers a variety of design possibilities, whether for gardening enthusiasts or simply for leisurely outdoor relaxation. A garden well approximately 12 meters deep provides water for the property, and a small, landscaped pond offers space for keeping small fish. The property also includes two separate garages, offering a total area of approximately 54 m<sup>2</sup>. One of the garages is equipped with a pit, allowing car enthusiasts to work on their vehicles themselves. In addition, there is an outbuilding of approximately 22 m<sup>2</sup>, perfect for use as a workshop or for storing garden equipment. The house's location offers the advantages of a quiet residential area as well as convenient access to public transportation and local amenities. Shopping facilities, as well as leisure and recreational opportunities, are easily accessible in the immediate vicinity. Please contact us to arrange a viewing appointment and see for yourself the advantages of this property. We look forward to showing you the property.

**Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## All about the location

### **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.

**Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Other information

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 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.

**Property ID: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## 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)**