

Berlin - Treptow-Köpenick

Mediterrane Stadtvilla im beliebten Wendenschloss in Wald- und Wassernähe

Property ID: 21068017



www.von-poll.com

• PURCHASE PRICE 880.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m² • ROOMS: 4

Property ID: - 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

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

Property ID : 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

At a glance

Property ID	21068017	Purchase Price	880.000 EUR
Living Space	ca. 129 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Occupancy as of	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 20 m²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace
Year of construction	2010		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	LUFTWP	Final energy consumption	49.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.08.2031	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

The property



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
030 - 65 66 05 000

Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

A first impression

Modern und mediterran präsentiert sich die in ca. 2010 in Massivbauweise errichtete Immobilie mit zwei geräumigen Vollgeschossen und nur einen Katzensprung von der Dahme und den Müggelbergen entfernt. Beim Eintritt in die Immobilie empfängt eine gemütliche Diele, die über eine massive Buchenholztreppe das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbindet. Mit über 37 m² bietet der großzügige Wohnbereich ausreichend Fläche für verschiedenste Raumkonzepte. Ein Esstisch und Stühle finden am Erker das perfekte Ambiente mit fließendem Übergang zur offen gehaltenen Einbauküche, die mit allen nötigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Von hier aus ist auch die sonnenverwöhnte nach Süden ausgerichtete und in Naturstein gefasste Terrasse zu erreichen, welche zwei Ecken der Immobilie säumt. Dank der bodentiefen Fenster ist es hell und freundlich und für dunkle und kühle Wintertage sorgt ein hochwertiger Kachelofen für wohlige Momente. Ein freundliches Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Wanne und Dusche, eine Abstellkammer als auch ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden diese Ebene gelungen ab. Das fast deckungsgleiche Obergeschoss entzückt mit einer außergewöhnlich großen Galerie/Atelier, welche ebenfalls mit bodentiefen Fenstern ausgestattet ist und auf über 28 m² keine Wünsche offenlässt. Neben einem weiteren Schlafzimmer, einem Duschbad als auch einem praktischen Abstellraum, könnte sich diese Ebene hervorragend als Einliegerwohnung eignen bzw. zwei zusätzliche Zimmer geschaffen werden. Somit hätte eine Familie mit drei Kindern auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 129 m² ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten. Eine effiziente Wärmepumpe versorgt zudem über eine moderne Fußbodenheizung die gesamte Immobilie mit angenehmer Wärme. Sollte es doch im Sommer draußen heiß her gehen, sorgen Rollläden für die nötige Verschattung. Umsäumt von vier beeindruckenden Eichen thront die Immobilie auf einem ca. 551 m² großen Grundstück. Es überzeugt durch seine wald- und wassernahe Lage als auch durch seinen Pflanzen- und Blütenreichtum, ohne dabei allzu pflegeintensiv zu sein. Ein seitlich angeordneter Pkw-Stellplatz bietet zudem die Möglichkeit, ein Fahrzeug oder auch zwei Kleinwagen auf dem Grundstück hintereinander zu parken. Ein hübsches Gartenhaus schmückt nicht nur die rechte Grundstücksgrenze, sondern bietet viel Platz für verschiedenste Gartenutensilien. Um neben dem vorhandenen Pflanzenreichtum auch zwei Kirsch- und zwei Apfelbäume sowie eine Zwetschge ausreichend mit Wasser zu versorgen, steht ein Brunnen für eine kostensparende Gartenbewässerung zur Verfügung. Umgeben von ansehnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern, befindet sich das Grundstück nur etwa 600 m vom Strandbad Wendenschloss entfernt. Neben diesem kühlen Badespaß um die Ecke ist auch ein Spaziergang in die Müggelberge zum ca. 2,5 km entfernten Müggelturm und dem Teufelssee Erholung pur. Nicht nur zu Fuß sondern auch mit dem Fahrrad ist man bestens unterwegs dank gut ausgeschilderter Rad- und Wanderwege. Die nur ca. 600 m entfernte Fährlinie F12 erfüllt die Funktion einer Brücke. Sie überquert die Dahme im Südosten Berlins und verbindet ganzjährig die Ortsteile Grünau und Wendenschloss.

Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

Details of amenities

- hochwertiger Fliesenboden
- moderne Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- edle Natursteinfensterbänke
- moderne bodentiefe Dusche und Badewanne
- hochwertige Kaminöfen im Erd- und Dachgeschoss
- praktische Einbauküche mit Elektrogeräten
- umlaufende Natursteinwege

Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

All about the location

Geografie: Wendenschloss ist ein Ortsteil vom Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Umgeben vom Langen See im Westen und Süden und den Müggelbergen im Osten liegt Wendenschloss wunderbar eingebettet zwischen Natur und der Altstadt Köpenick. **Lage / Verkehr:** Ein Stadtteil mit einer Fährverbindung der BVG. Die Fährline F12 führt von der Müggelbergallee über den Langen See zur Wassersportallee in Grünau und verbindet damit ganzjährig die Ortsteile Wendenschloss und Grünau. Die Wendenschlossstraße wird zwischen Müggelheimer Straße und Ekhofstraße von der Straßenbahnlinie 62 befahren, über welche die Stadtteile Altstadt Köpenick, S-Bhf. Köpenick (S3), Alt Mahlsdorf bis hin zum S-Bhf. Mahlsdorf (S5) miteinander verbindet. Mit dem Auto erreichen Sie den Alexanderplatz in knapp 45 min. und ebenso so schnell sind Sie auch am Kürfürstendamm. Die Altstadt Köpenick hingegen erreichen Sie in knapp 5 min. mit dem Auto oder in ca. 13 min. mit dem Rad. **Infrastruktur:** Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden im Bezirk ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten und eine Grundschule für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Das Haus der Begegnung in Wendenschloss liegt direkt am Ufer der Dahme und bietet ein vielfältiges Angebot an kulturellen und sportlichen Events. **Freizeit / Sport / Natur:** Durch die Müggelberge und die Wendenschloss umgebenden Wasserwege ergeben sich viele Möglichkeiten, um die Umgebung als Wanderer, mit dem Rad oder auf der Wasserseite zu erkunden. Das Strandbad Wendenschloss ist eine öffentliche Badestelle und bietet vom Badespaß über einen Bootsverleih auch regelmäßig Veranstaltungen an. Durch die wasserreiche Umgebung stellt Wendenschloss ein Paradies für Wassersportler dar, dass sich mit dem Kanu oder einem Stand-UP-Paddel bequem erkunden lässt. Auch Motorsportbegeisterte kommen hier voll auf Ihre Kosten.

Property ID: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 49.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. **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: 21068017 - 12587 Berlin - Treptow-Köpenick

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlin - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com