

Berlin Köpenick

# Sólida casa unifamiliar con sótano, garaje y amplio jardín.

Número de propiedad: 25068022



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 835 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## De un vistazo

Número de propiedad	25068022	Precio de compra	549.000 EUR
Superficie habitable	ca. 96 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Características	Cocina empotrada
Baños	1		
Año de construcción	1930		
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	237.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.05.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad





Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La propiedad





Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Una primera impresión

Al entrar en la espaciosa propiedad de 835 m<sup>2</sup>, se percibe inmediatamente la paz y tranquilidad que emana. Un jardín cuidadosamente cuidado rodea la casa, un espacio vibrante donde los niños juegan, florecen las flores y las cálidas tardes de verano invitan a relajarse al aire libre. El camino de entrada, con portón eléctrico, conduce directamente al garaje y a una práctica caseta de jardín, ideal para guardar herramientas de jardinería, bicicletas o proyectos de bricolaje. Construida en 1930, la casa cuenta una historia única. Con su encanto, su sólida construcción y sus cuidados detalles, evoca una época pasada, ofreciendo a la vez un amplio espacio para sus ideas. Los aproximadamente 104 m<sup>2</sup> de espacio habitable están ingeniosamente distribuidos, lo que le confiere a la casa un ambiente acogedor y armonioso. La entrada cubierta da paso a un pequeño y acogedor recibidor, la zona de recepción perfecta que transmite inmediatamente la sensación de "hogar". Justo al otro lado, se despliega el luminoso y acogedor salón, el corazón de la casa, perfecto para reuniones sociales o momentos de relax. Otro pasillo conecta las demás estancias. Más adelante, encontrará otra habitación, ideal como dormitorio, despacho o habitación de invitados. A la derecha se encuentra el baño, equipado con ducha y bañera, un lugar ideal para relajarse y desconectar. A la izquierda, la cocina, de distribución práctica, tiene acceso directo a otra habitación que puede configurarse a su gusto, ya sea como comedor, sala de juegos o un rincón creativo. La casa cuenta con un sótano parcial con seis amplias habitaciones, lo que ofrece un espacio excepcional. Ya sea para almacenamiento, taller, bodega o gimnasio en casa, sus ideas encontrarán el espacio perfecto aquí. Las tuberías de cobre y las ventanas de aluminio con doble acristalamiento dan fe de la alta calidad y durabilidad de sus características. Otro punto a destacar: el tejado de tejas de arcilla, renovado en el año 2000, es sólido, resistente a la intemperie y visualmente atractivo. La robusta valla que rodea la propiedad garantiza seguridad y privacidad, ideal para familias, dueños de mascotas o

cualquiera que busque su propio refugio privado.

**Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Todo sobre la ubicación

### 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 Altstadtkern. 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-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:

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.

**Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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