

Berlin / Wendenschloss

## Vivienda de una sola planta: su hogar en el corazón de Köpenick con garaje y dependencias

Número de propiedad: 25068038



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

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 837 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

- **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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## De un vistazo

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Número de propiedad  | 25068038              |
| Superficie habitable | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 2.5                   |
| Dormitorios          | 1                     |
| Baños                | 1                     |
| Año de construcción  | 1960                  |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje            |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 469.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada                                       |

Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 30.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 149.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2018                   |

Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propiedad



Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propiedad



Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propiedad



Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propiedad



Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propiedad



Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propiedad



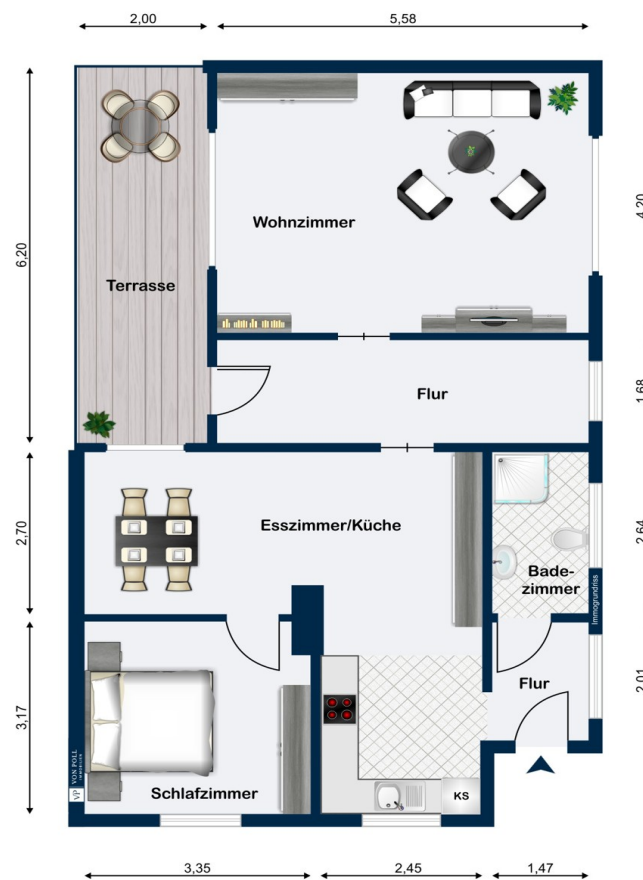
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Planos de planta



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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Una primera impresión

Se vende una encantadora casa unifamiliar, construida originalmente en la década de 1960 y ampliada en 1996. La casa ofrece aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de espacio habitable y está situada en una amplia parcela de aproximadamente 837 m<sup>2</sup>. Esta propiedad es ideal para personas solteras, parejas o familias pequeñas que buscan un nuevo hogar en una tranquila zona residencial. La casa cuenta con un total de 2,5 habitaciones, incluyendo un amplio salón, un dormitorio, un comedor, una cocina y un baño. La cocina y el comedor de planta abierta crean un ambiente acogedor y permiten una abundante luz natural. Una elegante chimenea en la cocina y el comedor proporciona un ambiente aún más acogedor durante los meses más fríos. El sistema de calefacción central se renovó en 2018, garantizando una distribución del calor eficiente y cómoda en toda la casa. El sistema eléctrico se actualizó en la década de 1990. El tejado también se reemplazó en 1996, momento en el que el aislamiento exterior se adaptó a los estándares actuales. En el exterior, encontrará una terraza de aproximadamente 12 m<sup>2</sup>, ideal para relajarse al aire libre o disfrutar de veladas con amigos y familiares. El jardín ofrece diversas posibilidades de diseño, tanto para los amantes de la jardinería como para disfrutar de un agradable descanso al aire libre. Un pozo de aproximadamente 12 metros de profundidad abastece de agua la propiedad, y un pequeño estanque ajardinado ofrece espacio para la cría de peces pequeños. La propiedad también incluye dos garajes independientes, con una superficie total de aproximadamente 54 m<sup>2</sup>. Uno de los garajes cuenta con un foso, lo que permite a los aficionados a los coches trabajar en sus vehículos. Además, hay una dependencia de aproximadamente 22 m<sup>2</sup>, perfecta para usar como taller o para guardar herramientas de jardinería. La ubicación de la casa ofrece las ventajas de una zona residencial tranquila, así como un cómodo acceso al transporte público y a los servicios locales. En las inmediaciones encontrará fácilmente tiendas, así como opciones de ocio y esparcimiento. Contáctenos para concertar una visita y comprobar por sí mismo las ventajas de esta propiedad. Esperamos poder mostrársela.

**Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Todo sobre la ubicación

### 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.

**Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## 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)**