

Berlin / Köpenick

# Kleines Bestandshaus auf schmalem Grundstück mit Fokus auf Neubebauung

*Número de propiedad: 26068025*



**PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 605 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick**

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

Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

## De un vistazo

Número de propiedad	26068025	Precio de compra	275.000 EUR
Superficie habitable	ca. 53 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	1990
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1935	Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	316.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.04.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

## La propiedad



Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
BERLIN  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptstraße 107  
12587 Berlin  
Trepow-Köpenick

**F.A.Z. INSTITUT**  
**TOP**  
MAKLER  
2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Immobilienfirma  
in Berlin

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Partner-Shop Berlin - Trepow-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick**

## Una primera impresión

Dieses kleine Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 605 m<sup>2</sup> großen, welches ca. 11 Meter breit und ca. 53 m lang ist. Das im Jahr 1935 errichtete Haus wurde im Jahr 1990 zuletzt modernisiert, wobei insbesondere die Fenster und die Heizungsanlage erneuert wurden. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Beheizung des gesamten Hauses.

Das Haus verfügt insgesamt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Dank der überschaubaren Wohnfläche können alle Bereiche effizient genutzt und individuell eingerichtet werden. Die begrenzte Zimmeranzahl schafft eine gemütliche und gut strukturierte Wohnatmosphäre.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dort zusätzlichen Nutz- und Stauraum. Der Keller verfügt über den gleichen Grundriss wie das Erdgeschoss, wodurch die Flächen optimal nutzbar sind. Im Kellergeschoss befindet sich zudem die zentrale Gasheizung.

Es handelt es sich um ein bezugsfertiges Haus, das nach eigenen Wünschen weiter gestaltet und eingerichtet werden kann.

Das Grundstück mit seinen rund 605 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung im Außenbereich. Hier gibt es großzügigen Raum für verschiedenste Gestaltungsideen. Vor allem Gartenfreunde werden das Potenzial dieses Grundstücks zu schätzen wissen. Die Außenbereiche lassen sich nach eigenen Vorstellungen gestalten und bieten zahlreiche Optionen für Erholung oder Aktivitäten im Freien.

Eine direkt angebaute Garage auf der rechten Grundstücksseite sorgt für

geschützte Stellfläche; hier ist zudem die Brunnenpumpe für eine kostensparende Bewässerung installiert.

Laut unverbindlicher Auskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick ist eine Bebauung nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung) möglich. Aufgrund der schmalen Grundstücksbreite sowie der erforderlichen Abstandsflächen von jeweils 3 m zu den Nachbarn kann ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 95 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick**

## Detalles de los servicios

- Fußböden Dielen oder Fliesen
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Terrasse mit Westausrichtung
- großzügiger & sonniger Garten
- unterkellert
- Brunnen
- Grundstücksbreite ca. 11 m und Grundstückslänge ca. 53 m
- bebaubar nach § 34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)

**Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick, einer der grünsten und ruhigsten Wohnlagen der Hauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer entspannten Wohnatmosphäre mit überwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün. Durch die geringe Verkehrsbelastung und die Tempo-30-Zonen wirkt das Wohnumfeld besonders ruhig und familienfreundlich.

Die Lage bietet eine gute Mischung aus naturnahem Wohnen und alltagstauglicher Infrastruktur. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie medizinische Einrichtungen, die gut erreichbar sind. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen, die Wuhle und die nahe Spree sowie größere Naherholungsgebiete wie die naheliegende Dammheide, die Wuhlheide oder der Müggelsee zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist solide: Über Bus- und Tramverbindungen sowie die nahegelegene S-Bahn ist sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Umland gut erreichbar. Mit dem Auto besteht zudem eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen, während die Wohnstraße selbst von Ruhe geprägt bleibt.

Insgesamt eignet sich die Lage besonders für Familien und Paare, die ein ruhiges, grünes und entspanntes Wohnumfeld schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

**Número de propiedad: 26068025 - 12555 Berlin / Köpenick**

## Otros datos

**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: 26068025 - 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)