Berlin Köpenick

# Maison individuelle solide avec sous-sol, garage et grand jardin

***CODE DU BIEN: 25068022***

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m$^2$ • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 835 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25068022 |
| Surface habitable | ca. 96 m² |
| Type de toiture | Toit en pavillon |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1930 |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 549.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 04.05.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 237.77 kWh/m²a |
| Classement énergétique | G |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1930 |

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# La propriété

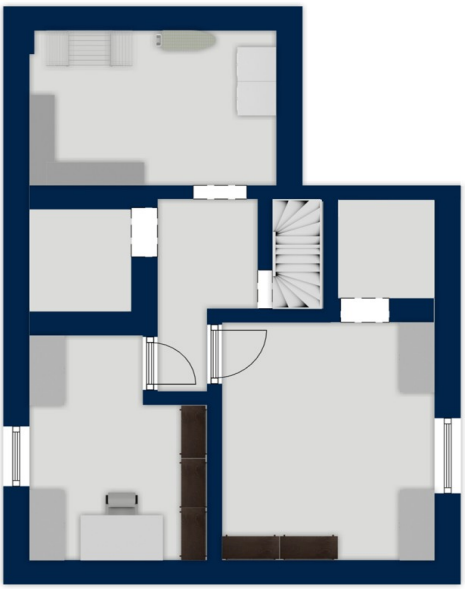
**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# Plans d'étage

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# Une première impression

**En entrant dans cette spacieuse propriété de 835 m², on est immédiatement saisi par la paix et la sérénité qui se dégagent des lieux. Un jardin soigneusement entretenu entoure la maison, un espace vibrant où les enfants jouent, les fleurs s'épanouissent et où les douces soirées d'été invitent à la détente sous le ciel étoilé. L'allée, avec son portail électrique, mène directement au garage et à un abri de jardin pratique, idéal pour ranger outils, vélos ou matériel de bricolage. Construite en 1930, la maison possède une histoire unique. Avec son charme, sa construction solide et ses détails soignés, elle évoque une époque révolue tout en offrant un espace généreux pour laisser libre cours à vos envies. Les quelque 104 m² de surface habitable sont agencés avec ingéniosité, conférant à la maison une atmosphère accueillante et harmonieuse. L'entrée couverte mène à un petit hall d'entrée chaleureux, un espace de réception idéal qui inspire immédiatement un sentiment de bien-être. Juste après, se dévoile le salon lumineux et convivial, véritable cœur de la maison, parfait pour les moments de convivialité ou de détente. Un autre couloir dessert les autres pièces. En face, vous trouverez une autre pièce, idéale comme chambre, bureau ou chambre d'amis. À droite se trouve la salle de bain, équipée d'une douche et d'une baignoire – un lieu de détente et de relaxation. À gauche se trouve la cuisine fonctionnelle avec accès direct à une autre pièce pouvant être aménagée selon vos besoins, que ce soit en salle à manger, salle de jeux ou atelier créatif. La maison dispose d'un sous-sol partiel avec six pièces spacieuses, offrant un volume de rangement exceptionnel. Que ce soit pour du rangement, un atelier, une cave à vin ou une salle de sport, vos idées trouveront ici l'espace idéal. Les tuyaux en cuivre et les fenêtres à double vitrage en aluminium témoignent de la qualité et de la durabilité des matériaux. Autre atout : la toiture en tuiles de terre cuite a été refaite en 2000 – solide, étanche et esthétique. La clôture robuste qui entoure la propriété garantit sécurité et intimité, idéale pour les familles, les propriétaires d'animaux ou toute personne en quête d'un havre de paix.**

CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

# Tout sur l'emplacement

**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.**

CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

# Plus d'informations

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 4.5.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 237.77 kwh/(m²*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.**

**CODE DU BIEN: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

# Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

**Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin**
**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**
**E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**