

Berlin / Wendenschloss

## Vie de plain-pied – votre maison au cœur de Köpenick avec garage et dépendances

**CODE DU BIEN: 25068038**



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

**PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 837 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

- 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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068038	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	2.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 76 m <sup>2</sup>
Année de construction	1960	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	149.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.06.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propriété



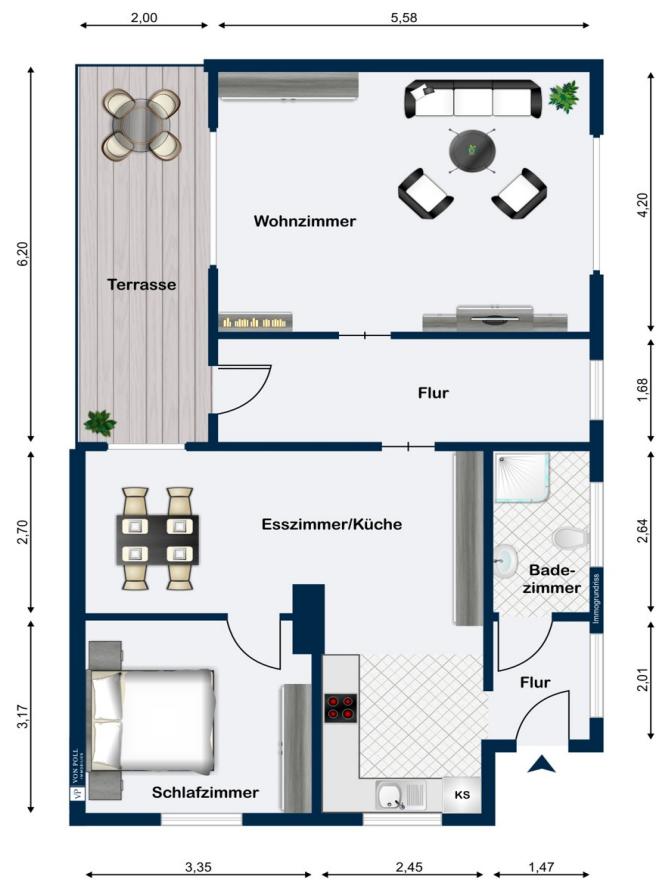
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Plans d'étage



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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Une première impression

À vendre : charmante maison individuelle, construite dans les années 1960 et agrandie en 1996. Offrant environ 80 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle est située sur un terrain généreux d'environ 837 m<sup>2</sup>. Cette propriété est idéale pour une personne seule, un couple ou une petite famille à la recherche d'un nouveau logement dans un quartier résidentiel calme. La maison comprend 2,5 pièces, dont un salon spacieux, une chambre, une salle à manger, une cuisine et une salle de bains. La cuisine ouverte sur la salle à manger crée une atmosphère conviviale et baignée de lumière naturelle. Une élégante cheminée dans cet espace apporte une touche de confort supplémentaire durant les mois les plus froids. Le système de chauffage central a été rénové en 2018, garantissant une répartition efficace et agréable de la chaleur dans toute la maison. L'installation électrique a été mise aux normes dans les années 1990. La toiture a également été refaite en 1996, date à laquelle l'isolation extérieure a été mise aux normes actuelles. À l'extérieur, vous trouverez une terrasse d'environ 12 m<sup>2</sup>, idéale pour se détendre en plein air ou profiter de soirées entre amis ou en famille. Le jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour les passionnés de jardinage ou simplement pour se détendre en plein air. Un puits d'environ 12 mètres de profondeur alimente la propriété en eau, et un petit bassin paysager permet d'accueillir des poissons. La propriété comprend également deux garages séparés, d'une superficie totale d'environ 54 m<sup>2</sup>. L'un des garages est équipé d'une fosse, permettant aux amateurs de mécanique d'entretenir eux-mêmes leurs véhicules. De plus, une dépendance d'environ 22 m<sup>2</sup> est idéale pour servir d'atelier ou pour ranger le matériel de jardinage. La maison bénéficie d'un emplacement privilégié dans un quartier résidentiel calme, tout en étant proche des transports en commun et des commerces. Les services de loisirs et de détente sont facilement accessibles à proximité immédiate. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir par vous-même les atouts de cette propriété. Nous serons ravis de vous la faire visiter.

**CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Tout sur l'emplacement

### 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 seenericher 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.

**CODE DU BIEN: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

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

---

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