

**Berlin / Wendenschloss**

# **Außergewöhnliche Residenz: exklusives Büro oder visionäres Zuhause auf dem Wasser**

**CODE DU BIEN: 26068058**



**PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>   | <b>26068058</b> |
| Pièces                | <b>3</b>        |
| Salles de bains       | <b>1</b>        |
| Année de construction | <b>2006</b>     |

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>          | <b>570.000 EUR</b>            |
| Office/Professional practice | <b>Espace de bureau</b>       |
| État de la propriété         | <b>Bon état</b>               |
| surface de bureaux           | <b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>   |
| Aménagement                  | <b>Terrasse, Bloc-cuisine</b> |

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Informations énergétiques

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage centralisé                       |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

Certification  
énergétique

Legally not required

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**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 - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Une première impression

Manche Immobilien sind einzigartig, manche Yachten sind außergewöhnlich. Die Residenz Yacht „Sophie-Charlotte“ vereint beide Welten zu einem Objekt, das seinesgleichen sucht.

Auf knapp 20 Metern Länge entstand ein außergewöhnliches Schiffskonzept, das ursprünglich als hochwertiges Büro auf dem Wasser genutzt wurde und gleichzeitig bereits konstruktiv für den Ausbau zu einer exklusiven Residenzyacht vorbereitet ist. Die Verbindung aus klassischem Yachtdesign, hochwertiger Stahlbauweise und großzügigen Raumstrukturen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als repräsentativer Firmensitz, außergewöhnliches Wohndomizil oder luxuriöse Kombination aus Arbeiten und Leben auf dem Wasser.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle Räume mit beeindruckenden Blickachsen über das Wasser. Hochwertige Mahagoni-Holzfenster, erstklassige Materialien aus dem Yachtinnenausbau sowie die durchdachte Konstruktion vermitteln eine Atmosphäre, die eher an eine luxuriöse Villa erinnert als an ein Schiff.

Derzeit präsentiert sich die „Sophie-Charlotte“ als repräsentatives Büroschiff mit großzügigen Arbeitsbereichen, Empfangszone, Pantry, Besprechungsraum und weiteren flexibel nutzbaren Räumen. Gleichzeitig wurde bereits bei der Konstruktion berücksichtigt, das Schiff ohne größere schiffbauliche Eingriffe zu einer exklusiven Residenzyacht umzubauen. Motorfundamente, Stevenrohr und zahlreiche konstruktive Vorbereitungen sind bereits vorhanden.

Besonders beeindruckend ist das weitläufige Sonnendeck, das sich über nahezu die gesamte Schiffsbreite erstreckt. Hier entstehen einzigartige Außenbereiche für entspannte Stunden, repräsentative Veranstaltungen oder private Momente mit unverbaubarem Wasserblick.

Auch technisch überzeugt die Residenz Yacht durch ihre hochwertige Ausführung. Der vollständig aus Schiffbaustahl gefertigte Rumpf wurde aufwendig konserviert und mit hochwertigen Epoxid- und Polyurethan-Lacksystemen beschichtet. Das Sachverständigengutachten beschreibt den Pflege- und Erhaltungszustand als außergewöhnlich und nahezu neuwertig.

Für den ganzjährigen Betrieb sorgt eine energiesparende Wärmepumpenanlage. Das Schiff ist vollständig wärmegeklämt und wurde für den dauerhaften Aufenthalt konzipiert. Die Versorgung erfolgt komfortabel über Landanschlüsse.

Ein weiterer außergewöhnlicher Mehrwert ist der langfristig gesicherte Liegeplatz in einem gepflegten Hafen. Der Käufer kann diesen dauerhaft übernehmen. Zusätzlich wird das erste Jahr des Liegeplatzes kostenfrei zur Verfügung gestellt – ein geldwerter Vorteil von rund 22.700 € brutto. Darüber hinaus steht mit dem erfahrenen Hafenmeister auch künftig ein kompetenter Ansprechpartner für Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungsarbeiten zur Verfügung.

Die „Sophie-Charlotte“ richtet sich an Menschen, die das Außergewöhnliche suchen: Unternehmer, Freiberufler, Investoren oder Liebhaber exklusiver Wasserimmobilien, die repräsentatives Arbeiten oder außergewöhnliches Wohnen miteinander verbinden möchten.

Eine vergleichbare Residenzyacht ist am Markt kaum zu finden.

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Détails des commodités

- Residenz Yacht „Sophie-Charlotte“
- Länge ca. 19,95 m / Breite ca. 6,70 m / Verdrängung ca. 40 t
- Eingangsbereich / Vorraum: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Hauptbüro inkl. Küche, Bad und Flur: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Achterkabine / Besprechungsraum: ca. 24 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 24 m<sup>2</sup>
- Maschinenraum / Technikfläche: ca. 14 m<sup>2</sup> (Höhe ca. 1,30 m)
- Hochwertige Stahlkonstruktion
- Exklusiver Yachtinnenausbau
- Ganzjährige Nutzung möglich
- Großzügige Fensterfronten
- Repräsentativer Büroausbau
- Vorbereitung für luxuriösen Yachtumbau vorhanden
- Vollwärmegedämmter Aufbau
- Energiesparende Wärmepumpentechnik
- Großzügiges Sonnendeck
- Dauerhaft übernehmbarer Liegeplatz
- Erstes Liegeplatzjahr inklusive
- Betreuung durch erfahrenen Hafenmeister möglich
- Außergewöhnliches Einzelstück mit erheblichem Entwicklungspotenzial

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Tout sur l'emplacement

### Liegeplatz & Umfeld

Die Residenz Yacht liegt an einem der attraktivsten Wasserstandorte Berlins – im Hafen direkt gegenüber dem historischen Schloss Köpenick und unmittelbar am NYX Hotel Berlin Köpenick. Von hier genießen Sie einen einzigartigen Blick auf die Schlossinsel und die Dahme und verbinden maritimes Flair mit urbanem Komfort.

Wendenschloß zählt zu den begehrtesten Wasserlagen im Berliner Südosten. Geprägt von stilvollen Villen, gepflegten Ufergrundstücken und weitläufigen Wasserflächen bietet der Stadtteil eine außergewöhnliche Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zur Altstadt Köpenick mit ihren Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und kulturellen Angeboten schafft eine besondere Atmosphäre und macht den Standort sowohl für private als auch für geschäftliche Zwecke äußerst attraktiv.

Nur wenige Minuten entfernt beginnen die weitläufigen Wasserwege von Dahme, Langen See, Seddinsee und Müggelsee – ein Paradies für Wassersportler und Naturliebhaber.

Trotz der außergewöhnlichen Wasserlage genießen Sie eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Die Straßenbahnlinie 62 verbindet den Hafen direkt mit der Altstadt Köpenick und dem S-Bahnhof Köpenick. Ergänzend ist auch der S-Bahnhof Spindlersfeld in wenigen Minuten erreichbar. So gelangen Sie bequem in die Berliner Innenstadt sowie zum Flughafen BER.

Ob als repräsentativer Unternehmenssitz, inspirierender Kreativstandort oder außergewöhnlicher Wohnsitz – diese Lage vereint die Ruhe des Wassers mit den Vorzügen einer lebendigen Metropole und schafft einen Standort, der in Berlin nur selten zu finden ist.

**CODE DU BIEN: 26068058 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26068058 - 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)**