

Berlin / Köpenick

Exklusiv Wohnen - die perfekte Balance zwischen Metropole & Entspannung sowie Wasser & Grünflächen

???????? ??: 23068056



www.von-poll.com

???? ??: 997.000 EUR • ??: ca. 125 m² • ??: 4 • ??: 409 m²

??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ??? ??????

???????? ?????????	23068056
???????????	ca. 125 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ?????????	3
?????????	2
????? ?????????????	2016
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????

????? ???????	997.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 46 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	FERN	???????	70.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	21.08.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	????????????? ??????? ?????????? ????????????? ???	???????????? ????????????? ???????????	B
	?????????????		

??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



??????? ???????? : 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



??????? ???????? : 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



???????? ?????????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ?????????



??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ???????



??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY & JUN 2022
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
100 TAGE 1.000.000 € 12.500 € 100.000 €

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung
★★★★★ **4,8**

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

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.

??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

??? ?????? ?????????

Das attraktive Townhouse in Ecklage wurde im Jahr 2016 als „Effizienzhaus 70“ in Massivbauweise errichtet und bietet auf vier Ebenen Platz für fünf Zimmer und zwei Bäder. Hochwertiges Stabholzparkett prägt das moderne Ambiente des Hauses bereits im Entrée und zieht sich harmonisch durch die übrigen Räumlichkeiten. Nach Betreten des Hauses fällt der Blick gleich durch die großzügigen bodentief angeordneten 3-Fach-verglasten Fenster in den liebevoll gestalteten Garten. Kommunikativ und elegant präsentieren sich hier der offene Ess- und Wohnbereich, welcher auch den direkten Zugang zur weitläufigen Süd-West-Terrasse ermöglicht. Diese hat außerdem einen großzügigen Sitzbereich, welcher individuell auf Knopfdruck sowohl seitlich geschützt und/oder überdacht werden kann und somit an heißen Tagen Schatten spendet oder vor Regen schützt. Eine hochwertig bestückte Küche mit modernen Einbaugeräten und einem Induktionskochfeld, eine geräumige Garderobe sowie ein praktisches Gäste-WC runden diese Ebene gelungen ab. Über eine Vollholztreppe erschließt sich das Obergeschoss mit zwei geräumigen Zimmern und einem Bad. Um das Badezimmer als Ort der Ruhe und Gemütlichkeit zu gestalten, harmonisieren eine bequeme Wanne und eine Walk-In-Dusche im Einklang zu hochwertigen Armaturen und eleganten Badezimmermöbeln. Das Dachgeschoss präsentiert ein Studio und überrascht mit zwei wundervollen Dachterrassen. Von hier aus ist der Blick ins Grüne garantiert. Neben der Wuhle mit ihrem schönen Wanderweg lässt sich auch das bunte Treiben im Fußball-Stadion akustisch mitverfolgen. Ein WC komplettiert diese Ebene hervorragend. Ein weiteres Zimmer befindet sich im Kellergeschoss und ist mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet. Neben einer geräumigen Größe, hochwertigem Parkettboden und einem TV/Internet-Anschluss verwöhnt es Gäste mit einem luxuriösen Duschbad. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein praktischer HW-Raum, wo sich u. a. der Wärmetauscher, eine Entkalkungsanlage als auch der Platz für die Waschmaschine befinden. Highlight ist aber hier der eigene Zugang zur Tiefgarage mit eigenem Stellplatz in direkter Nähe. Elektrisch steuerbare Rollläden im Erdgeschoss als auch Insektengitter, Netzwerk CAT7 und Smarthome, sind nur einige der nennenswerten Merkmale. Ein besonderes Schmuckstück stellt der Garten dar. Dieser wurde liebevoll und hochwertig angelegt. Neben sehr gepflegten Rasenflächen und wertvoller Begrünung verwöhnen hier z. B. eine immergrüne Magnolie mit tellergroßen Blüten, ein japanischer Kuchenbaum, eine große Bananenpflanze uvm. und vermitteln Urlaub mitten in der Stadt. Für die Pflege im Garten wurde dafür extra ein Bewässerungssystem installiert sowie ein Rasenroboter. Ein praktisches Gartenhaus fügt sich harmonisch mit seiner Holzfassade und seinem Gründach in die Umgebung ein und ermöglicht dank des vorhandenen Wasseranschlusses die Entnahme von Warm- als auch Kaltwasser. Nahe der

historischen Altstadt von Köpenick mit ihrem Schloss, der Spree und der Wuhle präsentiert sich das neuwertige Wohnensemble mit 10 Townhouses, einer Stadtvilla und einem Torhaus mit 34 Eigentumswohnungen auf einem Areal von ca. 6.000 Quadratmetern. Die Nähe zur Wuhle, zur Altstadt Köpenick und zur Wuhlheide lädt zu Spaziergängen ein und lässt den Alltagsstress hinter sich. Selbst das Einkaufszentrum Forum Köpenick ist bequem in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

??????????????? ??? ?????????

- Dreifach verglaste Fenster mit Insektenschutz
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- hochwertiges Stabholzparkett
- Videogegensprechanlage
- exklusive Einbauküche mit Induktionskochfeld
- zwei Dachterrassen
- Wasserenthärtungsanlage
- Netzwerk CAT7 & Smarthome
- Bewässerungsanlage mit Rasenroboer
- eine ca. 50 m² große teilüberdachte Süd-West-Terrasse

??????? ???????? : 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

??? ??? ??? ???????????

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 Altstadt kern. 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.

??????? ???????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 70.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

??????? ?????????: 23068056 - 12555 Berlin / Köpenick

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com