

Berlin / Wendenschloss

???????????? – ?? ????? ??? ????? ??
Köpenick ?? ????? ??? ?????????? ??????

??????? ?????????: 25068038



www.von-poll.com

???? ??????: 469.000 EUR • ?????????: ca. 80 m² • ??????: 2.5 • ?????? ????: 837 m²

???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068038	????? ???????	469.000 EUR
???????????	ca. 80 m²	??????	?????????????
?????????	2.5	???????????????	?????????????????
????????????? ???	1	?????????????	Käuferprovision
???????????			beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	1		MwSt.) des
????? ??????????????	1960		beurkundeten
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	Kaufpreises
		?????????	?????????
		???????????????	
		?????????????????????????	ca. 76 m²
		??????	
		?????????	?????????, ??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	149.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ?????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ????????



???????? ??: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ???????



???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ?????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ???????



???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ????????



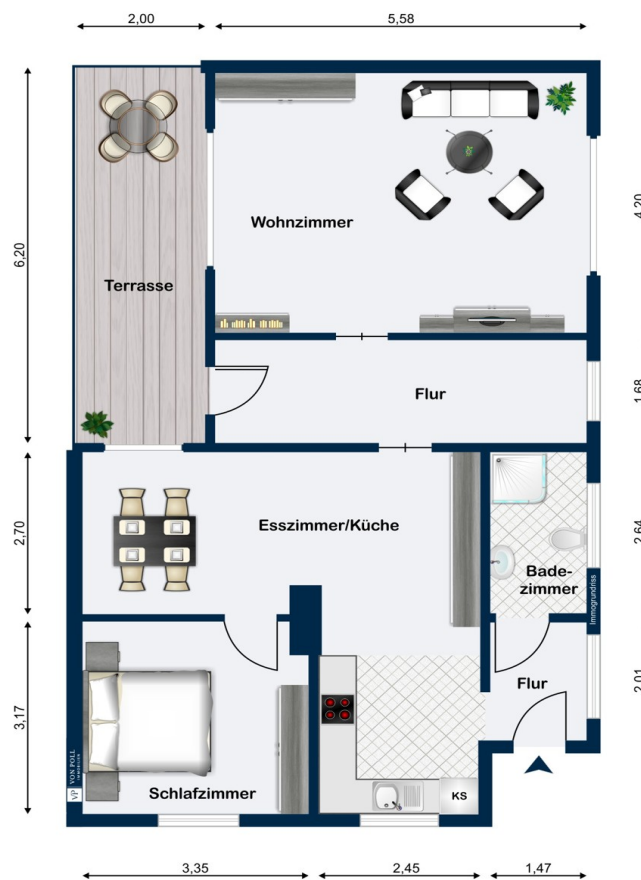
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

???????? ??: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

????????? ??? ??????????? ??????????????, ??????? ?????????? ?? ?????????? ??? 1960
??? ?????????????? ?? 1996. ?? ?????? ??????????? ????????? 80 ?.??. ?????? ???????????
??? ??????????? ?? ??? ??????????????? ?????????? ????????? 837 ?.??. ?????? ?? ?????????
?????? ?????????? ??? ??????, ?????????? ? ??????? ??????????????? ??? ??????????? ??? ???
?????? ?? ??? ?????? ??????????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? 2,5
?????????, ?????????????????????????? ?????? ??????????? ??????????, ?????? ???????????????,
????? ???????????????, ?????? ??????????? ??? ?????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ??? ?
?????????????? ??????????????? ??? ?????????? ??????????????? ??? ??????????????? ??????? ???????
????. ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??? ??????????????? ???????????
????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ??????. ?? ?????????? ???????????
????????????? ?????????????? ?? 2018, ??????????????????? ??????????????????? ??? ??????
?????????? ?????????????? ?? ??? ?? ??????. ?? ??????????? ?????????? ?????????????????? ??
????????????? ??? 1990. ? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?? 1996, ?????? ? ???????????
????????? ??????????????????? ??? ??????????? ??????????. ???????????, ?? ?????????? ??? ?????????
?????????? 12 ?.?., ?????????? ??? ??????????? ?? ?????????????????? ?????????? ? ??? ??
?????????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????????????. ? ?????? ?????????????? ??? ??????????
????????????????? ??????????????, ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????????????? ?????? ?????? ???
????????????????? ?????????????? ??????????. ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? 12 ??????
????????? ?????? ??? ??????????, ??? ??? ??????, ?????????????????? ?????? ?????????????? ??????
??? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ??? ???????????
?????????, ?????????????? ??????????????? ?????????? 54 ?.??. ?? ??? ??? ?? ?????????? ??????
????????????????? ?? ??????, ?????????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????????????? ??
????????????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??????. ??????????, ?????????? ??? ?????????????
????????? ?????????? 22 ?.?., ?????????? ??? ?????? ?? ??????????????? ? ??? ??? ??????????????
????????????????? ??????. ? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?? ??????????????????? ?????
????????? ??????????????????? ??????????, ?????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????
?????????????? ??? ??? ?????????? ??????????. ?????????????? ???????????????????, ?????? ???
?????????????? ?????????????? ??? ??????????, ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????
?????????????. ??????????????????? ?????? ??? ??? ?? ??????????????? ??? ?????????? ??? ?? ??????
?? ?????????????????????? ?????? ??? ??????????. ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?? ?????????.

???????? ??: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

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 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.

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.

??????? ?????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 149.30 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com