

Berlin / Wendenschloss

# Μονοκατοικία – το σπίτι σας στην καρδιά του Köpenick με γκαράζ και βοηθητικά κτίρια

Αριθμός ακινήτου: 25068038



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 469.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 80 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 837 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25068038	Τιμή αγοράς	469.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 80 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	2.5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 76 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1960	Έπιπλα	Βεράντα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	149.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2018

Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Το ακίνητο



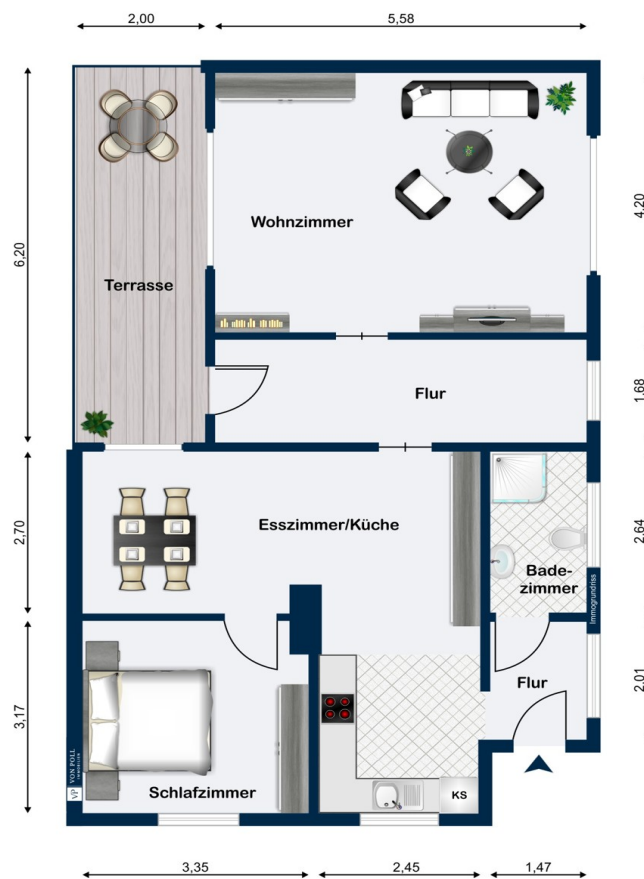
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια γοητευτική μονοκατοικία, αρχικά χτισμένη τη δεκαετία του 1960 και επεκταθείσα το 1996. Το σπίτι προσφέρει περίπου 80 τ.μ. χώρου διαβίωσης και βρίσκεται σε ένα γενναϊόδωρο οικοπέδο περίπου 837 τ.μ. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για άτομα, ζευγάρια ή μικρές οικογένειες που αναζητούν ένα νέο σπίτι σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή. Το σπίτι διαθέτει συνολικά 2,5 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένου ενός ευρύχωρου σαλονιού, ενός υπνοδωματίου, μιας τραπεζαρίας, μιας κουζίνας και ενός μπάνιου. Η ανοιχτή κουζίνα και η τραπεζαρία δημιουργούν μια φιλόξενη ατμόσφαιρα και επιτρέπουν άφθονο φυσικό φως. Ένα κομψό τζάκι στην ανοιχτή κουζίνα και την τραπεζαρία προσφέρει επιπλέον ζεστασιά κατά τους ψυχρότερους μήνες. Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης ανανεώθηκε το 2018, εξασφαλίζοντας αποτελεσματική και άνετη διανομή θερμότητας σε όλο το σπίτι. Το ηλεκτρικό σύστημα ανακαινίστηκε τη δεκαετία του 1990. Η στέγη αντικαταστάθηκε επίσης το 1996, οπότε η εξωτερική μόνωση αναβαθμίστηκε στα σημερινά πρότυπα. Εξωτερικά, θα βρείτε μια βεράντα περίπου 12 τ.μ., ιδανική για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους ή για να απολαύσετε βραδιές με φίλους και οικογένεια. Ο κήπος προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων σχεδιασμού, είτε για τους λάτρεις της κηπουρικής είτε απλώς για χαλαρωτική υπαίθρια χαλάρωση. Ένα πηγάδι κήπου βάθους περίπου 12 μέτρων παρέχει νερό στο ακίνητο, και μια μικρή, διαμορφωμένη λίμνη προσφέρει χώρο για τη φύλαξη μικρών ψαριών. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης δύο ξεχωριστά γκαράζ, συνολικής επιφάνειας περίπου 54 τ.μ. Το ένα από τα γκαράζ είναι εξοπλισμένο με λάκκο, επιτρέποντας στους λάτρεις των αυτοκινήτων να εργάζονται μόνοι τους στα οχήματά τους. Επιπλέον, υπάρχει ένα βοηθητικό κτίριο περίπου 22 τ.μ., ιδανικό για χρήση ως εργαστήριο ή για την αποθήκευση εξοπλισμού κήπου. Η τοποθεσία του σπιτιού προσφέρει τα πλεονεκτήματα μιας ήσυχης κατοικημένης περιοχής, καθώς και εύκολη πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς και τις τοπικές ανέσεις. Εμπορικές εγκαταστάσεις,

καθώς και ευκαιρίες αναψυχής και αναψυχής, είναι εύκολα προσβάσιμες σε άμεση γειτνίαση. Επικοινωνήστε μαζί μας για να κανονίσετε ένα ραντεβού για να δείτε τα πλεονεκτήματα αυτού του ακινήτου. Ανυπομονούμε να σας δείξουμε το ακίνητο.

**Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Όλα για την τοποθεσία

### 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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