

Berlin Köpenick

# Masszív, különálló ház pincével, garázzsal és tágas kerttel

VP azonosító: 25068022



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 835 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Áttekintés

VP azonosító	25068022
Hasznos lakótér	ca. 96 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1930
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	237.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

# Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## **Az első benyomás**

A tágas, 835 m<sup>2</sup>-es birtokra belépve azonnal megérzi a birtok különleges békéjét és nyugalalmát. A házat gondosan gondozott kert veszi körül, egy vibráló tér, ahol a gyerekek játszanak, virágok nyílnak, és a kellemes nyári esték a szabad ég alatt hívogatnak időzni. Az elektromos kapuval ellátott kocsifelhajtó közvetlenül a garázshoz és egy praktikus kerti fészkerhez vezet, amely ideális kerti szerszámok, kerékpárok vagy barkácsolási projektek tárolására. Az 1930-ban épült ház egyedi történetét meséli el. Bájával, masszív szerkezetével és szeretetteljes részleteivel egy letunt kort idéz, miközben bőséges teret kínál az egyéni ötleteknek. A körülbelül 104 m<sup>2</sup>-es lakótér okosan elrendezett, barátságos és harmonikus hangulatot kölcsönözve a háznak. A fedett bejárat egy kicsi, hangulatos elosztóba vezet, amely tökéletes fogadótér, és azonnal az "otthon" érzését kelti. Közvetlenül mögötte bontakozik ki a világos és hívogató nappali – az otthon szíve, amely tökéletes társasági összejövetelekhez vagy pihentető órákhoz. Egy másik elosztóba köti össze a többi szobát. Közvetlenül elötte egy másik szoba található, amely ideális hálószobaként, irodának vagy vendégszobaként. Jobbra található a fürdőszoba zuhanyzóval és káddal – egy hely a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra. Balra a praktikus elrendezett konyha található, ahonnan közvetlenül egy másik helyiségbe lehet bejutni, amely az Ön igényei szerint alakítható ki, akár étkezőként, játszósobaként, akár kreatív pihenőhelyként. A ház részleges pincével rendelkezik, hat tágas szobával, kivételesen sok helyet kínálva. Akár tárolásról, muhelyről, borospincéről vagy otthoni edzoteremről van szó, ötletei itt tökéletes helyet találnak. A rézcsövek és az alumínium dupla üvegezésű ablakok tanúsítják a kiváló minőséget és a tartósságot. További kiemelés: az agyagcseréptetőt 2000-ben cserélték – masszív, időjárásálló és vizuálisan vonzó. Az ingatlant körülvevő masszív kerítés biztonságot és magánéletet garantál, így tökéletes családok, háziállat-tulajdonosok vagy bárki számára, aki saját privát menedéket keres.

**VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## **Minden a helyszínról**

### **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.

**VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**VP azonosító: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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