

Berlin / Wendenschloss

## Egy szintes lakás – otthonod Köpenick szívében garázzsal és melléképületekkel

VP azonosító: 25068038



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5 • FÖLDTERÜLET: 837 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Áttekintés

VP azonosító	25068038	Vételár	469.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 80 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	2.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 76 m <sup>2</sup>
Építés éve	1960	Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	149.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

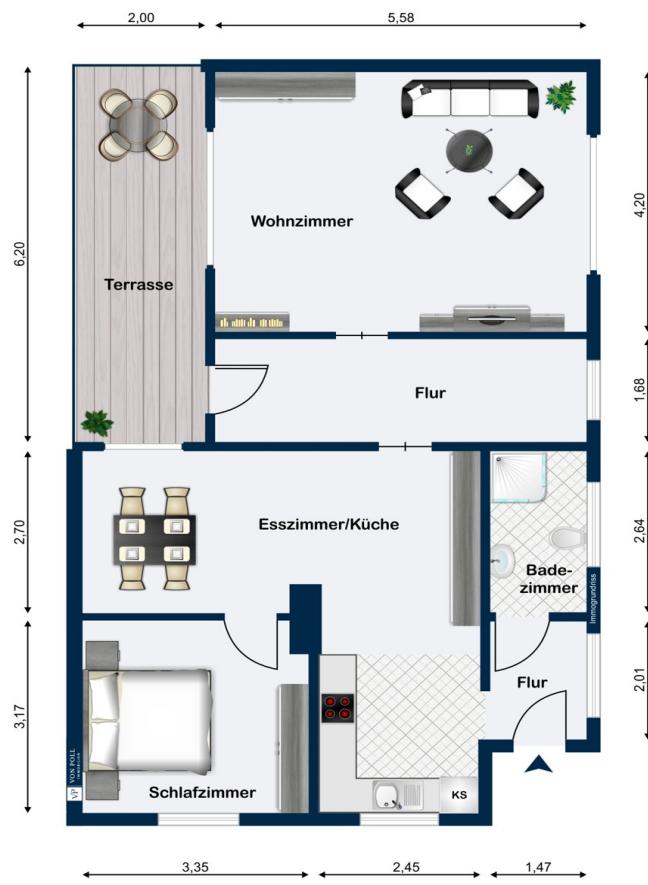
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az elso benyomás

Eladó egy bájos családi ház, amelyet eredetileg az 1960-as években építettek, majd 1996-ban bovítettek. A ház körülbelül 80 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és egy nagy, körülbelül 837 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Ez az ingatlan ideális egyedülállók, párok vagy kis családok számára, akik új otthont keresnek egy csendes lakóövezetben. A házban összesen 2,5 szoba található, köztük egy tágas nappali, egy hálószoba, egy étkező, egy konyha és egy fürdoszoba. A nyitott konyha és étkező barátságos lékgört teremt, és rengeteg természetes fényt biztosít. A nyitott konyhában és étkezben található stílusos kandalló további otthonosságot biztosít a hidegebb hónapokban. A központi futési rendszert 2018-ban újították fel, így hatékony és kényelmes hoeloszlást biztosítva az egész házban. Az elektromos rendszert az 1990-es években korszerűsítették. A tetőt is 1996-ban cserélték, ekkor a különszigetelést is a mai szabványoknak megfelelően alakították ki. Kívül egy körülbelül 12 m<sup>2</sup>-es terasz található, amely ideális a szabadban való pihenésre vagy a barátokkal és a családdal eltöltött esték élvezetére. A kert számos kialakítási lehetőséget kínál, legyen szó akár a kertészkedés szerelmeseinek, akár egyszeruen a szabadtéri kikapcsolódásról. Egy körülbelül 12 méter mély kút biztosítja a vizet az ingatlan számára, egy kis, parkosított tó pedig helyet biztosít apró halak tartására. Az ingatlanhoz két különálló garázs is tartozik, összesen körülbelül 54 m<sup>2</sup> alapterülettel. Az egyik garázshoz gödör is tartozik, így az autórajongók maguk is javíthatják jármuveiket. Ezenkívül található egy körülbelül 22 m<sup>2</sup>-es melléképület, amely kiválóan alkalmas muhelyként vagy kerti felszerelések tárolására. A ház elhelyezkedése a csendes lakóövezet előnyeit, valamint a tömegközlekedéshez és a helyi szolgáltatásokhoz való kényelmes hozzáférést kínálja. A bevásárlási lehetőségek, valamint a szabadidos és kikapcsolódási lehetőségek könnyen elérhetők a közvetlen közelben. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy időpont egyeztetése érdekében, hogy személyesen is meggyozodhessen az ingatlan előnyeirol. Szeretettel várunk, hogy megmutathassuk Önnek az ingatlant.

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Minden a helyszínrol

### 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 seenericher 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.

**VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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