

Berlin Köpenick

# Solida casa indipendente con seminterrato, garage e ampio giardino

Codice oggetto: 25068022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 835 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068022
Superficie netta	ca. 96 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>237.77 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.05.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1930</b>

Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## La proprietà



Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Una prima impressione

Entrando nell'ampia proprietà di 835 m<sup>2</sup>, si percepisce immediatamente la speciale pace e tranquillità che questa tenuta emana. Un giardino curato con cura circonda la casa, uno spazio vivace dove i bambini giocano, i fiori sbocciano e le miti serate estive invitano a soffermarsi all'aria aperta. Il vialetto d'accesso con cancello elettrico conduce direttamente al garage e a una pratica casetta da giardino, ideale per riporre attrezzi da giardino, biciclette o progetti fai da te. Costruita nel 1930, la casa racconta una storia unica. Con il suo fascino, la solida costruzione e i dettagli curati, evoca un'epoca passata, offrendo al contempo ampio spazio per le vostre idee individuali. I circa 104 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono sapientemente distribuiti, conferendo alla casa un'atmosfera accogliente e armoniosa. L'ingresso coperto conduce a un piccolo e accogliente ingresso, la perfetta zona di ricevimento che trasmette immediatamente una sensazione di "casa". Subito oltre, si apre il luminoso e accogliente soggiorno, il cuore della casa, perfetto per incontri conviviali o momenti di relax. Un altro ingresso collega le altre stanze. Dritto davanti a voi, troverete un'altra stanza, ideale come camera da letto, ufficio o camera per gli ospiti. A destra si trova il bagno, dotato di doccia e vasca da bagno: un luogo dove rilassarsi e distendersi. A sinistra si trova la cucina, dalla disposizione pratica, con accesso diretto a un'altra stanza che può essere progettata in base alle vostre esigenze, come sala da pranzo, sala giochi o rifugio creativo. La casa dispone di un seminterrato parziale con sei ampie stanze, che offrono una quantità eccezionale di spazio. Che si tratti di un ripostiglio, un laboratorio, una cantina o una palestra domestica, le vostre idee troveranno qui lo spazio perfetto. Tubature in rame e finestre in alluminio con doppi vetri testimoniano l'alta qualità e la durevolezza delle caratteristiche. Un altro punto forte: il tetto in tegole di argilla è stato sostituito nel 2000: solido, resistente alle intemperie e visivamente accattivante. La robusta recinzione che circonda la proprietà garantisce sicurezza e privacy, perfetta per famiglie, proprietari di animali domestici o chiunque cerchi un rifugio privato.

**Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## **Tutto sulla posizione**

### **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.

**Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25068022 - 12555 Berlin Köpenick**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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