

Berlin / Wendenschloss

## Abitazione su un unico livello: la tua casa nel cuore di Köpenick con garage e annessi

**Codice oggetto: 25068038**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 837 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25068038              |
| Superficie netta    | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 2.5                   |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1960                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage            |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 469.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 76 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile                                   |

Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 149.30 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.06.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico     | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                             |

Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La proprietà



Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La proprietà



Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La proprietà



Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La proprietà



Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La proprietà



Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

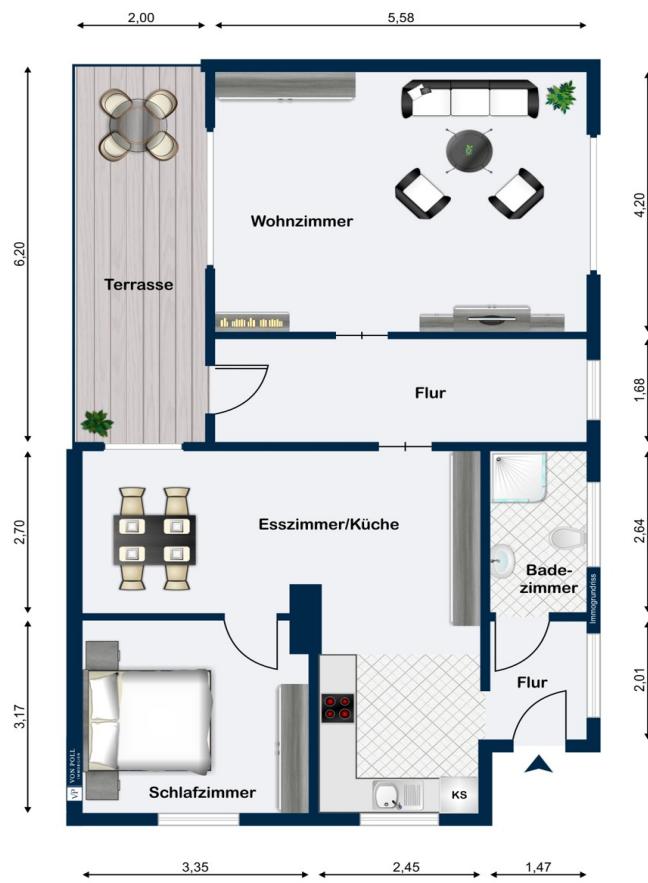
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Planimetrie



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: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa indipendente, originariamente costruita negli anni '60 e ampliata nel 1996. La casa offre circa 80 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è situata su un ampio terreno di circa 837 m<sup>2</sup>. Questa proprietà è ideale per single, coppie o piccole famiglie che cercano una nuova casa in una tranquilla zona residenziale. La casa dispone di un totale di 2,5 locali, tra cui un ampio soggiorno, una camera da letto, una sala da pranzo, una cucina e un bagno. La cucina e la zona pranzo a pianta aperta creano un'atmosfera accogliente e permettono l'ingresso di molta luce naturale. Un elegante camino nella cucina e nella zona pranzo a pianta aperta offre ulteriore intimità durante i mesi più freddi. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato rinnovato nel 2018, garantendo una distribuzione del calore efficiente e confortevole in tutta la casa. L'impianto elettrico è stato aggiornato negli anni '90. Anche il tetto è stato sostituito nel 1996, quando l'isolamento esterno è stato adeguato agli standard attuali. All'esterno, troverete una terrazza di circa 12 m<sup>2</sup>, ideale per rilassarsi all'aperto o trascorrere piacevoli serate con amici e familiari. Il giardino offre diverse possibilità di progettazione, sia per gli amanti del giardinaggio che semplicemente per rilassarsi all'aria aperta. Un pozzo profondo circa 12 metri fornisce acqua alla proprietà, mentre un piccolo laghetto paesaggistico offre spazio per piccoli pesci. La proprietà comprende anche due garage separati, per una superficie totale di circa 54 m<sup>2</sup>. Uno dei garage è dotato di una fossa, che consente agli appassionati di auto di lavorare sui propri veicoli in autonomia. Inoltre, è presente una dependance di circa 22 m<sup>2</sup>, perfetta da utilizzare come officina o per riporre gli attrezzi da giardino. La posizione della casa offre i vantaggi di una tranquilla zona residenziale, nonché un comodo accesso ai mezzi pubblici e ai servizi locali. Negozi, così come opportunità per il tempo libero e il tempo libero, sono facilmente raggiungibili nelle immediate vicinanze. Contattateci per fissare un appuntamento per una visita e constatare di persona i vantaggi di questa proprietà. Non vediamo l'ora di mostrarvi la proprietà.

Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25068038 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## 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

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

---

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