Berlin / Köpenick

Vivere nella posizione privilegiata di Köpenick - Attico di alta qualità con ampia e confortevole terrazza sul tetto

Codice oggetto: 25068060WE41

PREZZO D'ACQUISTO: 768.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 128 m^2 • **VANI:** 3

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

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

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068060WE41
Superficie netta	ca. 128 m²
Piano	5
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	768.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Cogenerazione fossile
Certificazione energetica valido fino a	28.01.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	51.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

La proprietà

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

La proprietà

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

La proprietà

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

La proprietà

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

La proprietà

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

La proprietà

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

La proprietà

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

Una prima impressione

In einer der begehrtesten Lagen Berlins und direkt an der Spree, präsentieren wir Ihnen diese luxuriöse Dachgeschosswohnung, welche keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung befindet sich in der 2. Reihe zur Spree und bietet auf rund 128 m² Wohnfläche ein Höchstmaß an Komfort und Qualität.

Das Raumkonzept unterteilt sich in ein geräumiges Zimmer mit angrenzendem modernen Wannenbad, ein gemütliches Schlafzimmer, ein weiteres Bad mit ebenerdiger Dusche und einen weitläufigen Wohn- und Essbereich. Neben einer Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen befindet sich hier auch die hochwertige Marken-Einbauküche, die mit modernen, teils neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Eine geräumige Diele präsentiert sich mit einem großen Einbauschrank, welcher viel Stauraum bereithält. Besonderes Highlight ist aber die ca. 52 m² große Terrasse, die mit einem schönen Ausblick auf die Spree beeindruckt. Diese ist umlaufend und von jedem Zimmer aus zu betreten. Neben hübschen Fliesen in den Bädern unterstreicht hochwertiges Eichenparkett den edlen Charakter dieser Wohnung. Diese besondere Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Niveau heben. Hier sind einige der herausragenden Merkmale dieser Immobilie:

1. Hochwertige Marken-Einbauküche mit Miele-Geräten: Die Küche ist das Herzstück dieser Wohnung und wurde mit einer geräumigen Marken-Einbauküche ausgestattet. Die Küche verfügt über hochwertige Einbaugeräte von Miele, darunter einen Backofen in angenehmer Arbeitshöhe, ein beeindruckendes 90 cm Induktionskochfeld und einen Geschirrspüler, der Ihnen die Arbeit erleichtert.

2. Großzügiger Stauraum: Die Wohnung verfügt über umfangreichen Stauraum mittels eines geräumigen deckenhohen Einbauschrank im Flur. Dank einer Tiefe von 90 cm finden Sie hier ausreichend Platz, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

3. Helle und luftige Räume: Bodentiefe Fenster durchfluten die Wohnung mit natürlichem Licht und bieten einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Außenjalousien sorgen für Privatsphäre und Schutz vor Sonnenlicht.

4. Exquisites Eichenholzparkett: In den Wohn- und Schlafbereichen wurde exquisites Eichenholzparkett verlegt, das nicht nur schön aussieht, sondern auch angenehm und

leicht zu pflegen ist.

5. Moderne Badezimmer: Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, darunter ein Master-Bad mit einer Badewanne und ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner und ein Gästebad mit Dusche. Das Master-Bad verfügt außerdem über einen zusätzlichen Handtuchtrockner für höchsten Komfort.

6. Elektrisches Be- und Entlüftungssystem: Die Wohnung ist mit einem modernen elektrischen Be- und Entlüftungssystem der Fa. LUNOS ausgestattet, das für eine stets angenehme Luftqualität sorgt.

Diese Wohnung vereint Luxus, Funktionalität und modernes Design auf höchstem Niveau. Hier können Sie Ihren Wohntraum in vollen Zügen genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie beeindrucken.

Die ruhige Grünlage mit direktem Blick auf die Spree verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Zwischen Bahnhofsstraße und Pyramidenbrücke gelegen, profitiert das Objekt von einer erstklassigen Infrastruktur. Das nahegelegene Forum Köpenick – eines der größten Einkaufszentren Berlins – sowie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Bildungseinrichtungen und medizinische Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Um das Fahrzeug bequem abzustellen, kann ein Tiefgaragenstellplatz für 30.000,- Euro erworben werden.

Berlin-Köpenick begeistert als größter und grünster Bezirk Berlins; ein Drittel seiner Fläche sind von Wald, ein Sechstel von Wasser geprägt. Die schnelle Anbindung an die Berliner City rundet das Angebot ab: In nur 20 Minuten sind Sie in der City Ost und in ca. 35 Minuten in der City West. Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch liebevoll sanierte Mehrfamilienhäuser und moderne Stadtvillen aus, die die hohe Lebensqualität dieses Bezirks unterstreichen.

Codice oggetto: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

Dettagli dei servizi

- hochwertiges Eichenparkett
- Marken-Einbauküche mit Miele-Geräten
- elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung mit elektrischer Steuerung der Raumtemperatur
- elektrisches Be- und Entlüftungssystem
- jedes Zimmer verfügt über einen TV- und Datenanschluss
- Licht im Flur auch über Bewegungsmelder steuerbar
- Videogegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz für 30.000,- Euro

Codice oggetto: 25068060WE41 - 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 Altstadtkern. 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: 25068060WE41 - 12555 Berlin / Köpenick

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25068060WE41 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com