

Berlin – Köpenick

Großzügiges Grundstück im Herzen Köpenicks mit charmantem Kleinhaus

????????? ??????????: 24068025



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 60 m² • ?????????: 3 • ?????? ????: 896 m²

??????? ???????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068025
????????????	ca. 60 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	3
?????????????? ???	2
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1926
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????	449.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 18 m²
??????	
????????	??????????

??????? ???????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	249.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	21.06.2034	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????		

??????? ???????? : 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

?? ????????



???????? ??: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

?? ???????



??????? ???????? : 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

?? ????????



??????? ?????????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

?? ????????



??????? ?????????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MARKT-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Trepow-Köpenick
IM TREPTOW-KÖPENICK

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung
★★★★★ **4,8**

Shop Berlin - Trepow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



??????? ???????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Grundstück in Köpenick begeistert mit einem charmanten kleinen Haus, einer Garage und zusätzlichen Nebengebäuden – alles mit enormem Gestaltungspotenzial. Das Haus, massiv gebaut im Jahr 1926 und 1996 umfassend modernisiert, bietet auf ca. 60 m² Wohnfläche ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer, ein praktisches Arbeitszimmer, eine geräumige Küche, ein modernes Bad mit Badewanne und einen einladenden Wintergarten. Zur Modernisierung zählen neue Heizungsanlagen, ein neues Bad sowie neue Leitungen für Heizung, Wasser und die Elektrik. Das gepflegte Gebäude ist mit Laminatboden ausgestattet. Das Nebengebäude, ebenfalls in massiver Bauweise errichtet, umfasst ca. 30 m² Wohnfläche mit einem Zimmer, einer Küche, einem Bad mit Dusche und einem Wintergarten. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, dieses Anwesen zu Ihrem persönlichen Paradies zu machen. Ob die Erweiterung des bestehenden Hauses, die Errichtung zusätzlicher Gebäude oder eine individuelle Gestaltung des Grundstückes – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Der großzügige Platz und die zentrale Lage in Köpenick bieten ideale Voraussetzungen für Ihre Zukunftspläne. Das Grundstück bietet zudem interessante Optionen für zukünftige Bauvorhaben. Durch den Abriss der beiden bestehenden Häuser könnte Platz für den Bau eines größeren, modernen Einfamilienhauses geschaffen werden. Diese Möglichkeit eröffnet vielfältige Gestaltungsspielräume für die Realisierung individueller Wohnträume. Laut mündlicher Auskunft des Bauamtes Treptow-Köpenick ist das Grundstück nach §34 BauGB bebaubar (Umgebungsbebauung). Das zukünftige Bauvorhaben muss sich demnach von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung her in die nähere Umgebung einfügen. Dieses Objekt vereint direkt beziehbaren Wohnraum mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Ob die Nutzung der vorhandenen Gebäude oder der Neubau eines größeren Hauses – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen zentraler Lage und ruhiger Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Krankenhaus, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Die Bushaltestelle für die Linien 165 und X69 ist etwa 5 Gehminuten entfernt, was die Lage sowohl für Jung und Alt interessant macht. Der Bus erreicht in ca. 10 Min. den S-Bahnhof S3 Köpenick und gewährt dadurch eine ideale Anbindung in die City. Die Nähe zur Müggelspree, die zu Fuß in etwa 8 Minuten erreichbar ist, macht das Objekt besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

??????? ?????????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

??? ??? ??? ????????????

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 Kiez. 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 seinen 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.

??????? ?????????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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 Handelsregistrauszugs, 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

???????? ??????????: 24068025 - 12559 Berlin – Köpenick

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com