

Berlin – Köpenick

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Köpenick

????????? ??????????: 24068032



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

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 494 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

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

???????? ??????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068032	????? ???????	545.000 EUR
????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2023
??????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2004	????????????????????	??????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	08.08.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

?? ?????????





???????? ?????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

?? ?????????



??????? ???????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

?? ????????





???????? ??????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

?? ?????????





??????? ????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

?? ????????



??????? ????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

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

Die hier offerierte Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Köpenick/Nord, im Grünen nahe der Dammheide. Das geschmackvolle Einfamilienhaus wurde 2004 in massiver Bauweise auf einem ca. 494 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Eine geräumige Diele bildet den Eingangsbereich des Hauses. Von hier aus gelangt man in die geräumige Küche, welche 2016 mit einer modernen Einbauküche ausgestattet wurde, das praktische Gäste-WC mit angrenzendem HW-Raum und in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Terrasse. Ebenfalls erfolgt von der Diele der Zugang in das Obergeschoss über eine geschmackvolle Vollholztreppe. Hier befinden sich drei geräumige Zimmer, welche alle lichtdurchflutet sind, sowie ein vollausgestattetes Bad mit Wanne und Dusche. Bad und Küche sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein geräumiger Spitzboden bietet zusätzliche Stau- und Lagerfläche. Um das Fahrzeug geschützt vor der Witterung unterzustellen, steht ein Carport direkt am Haus zur Verfügung. Das Grundstück ist im vorderen Teil gepflastert, sodass diese Fläche ideal als zusätzliche Stellfläche genutzt werden kann. Zwei geräumige Gartenhäuschen bieten ausreichend Stauraum für Dies und Das. Die hintere Gartenfläche ist pflegeleicht mit Rasen und Zierhölzern angelegt und lädt zum Entspannen ein. Zum Grundstück, aber separat abgeteilt, gehört ein Weg zum hinteren Nachbarn mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.



??????? ????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

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

- massives EFH mit 4 Zimmer
- moderne EBK von 2016
- Brennwerttherme
- Solaranlage für Warmwasser
- Fußbodenheizung in Bad und Küche
- elektrische Markise
- Rollläden im EG und OG
- Dachflächenfenster 2019 neu, mit elektrischen Rollos
- Carport
- zwei Gartenhäuschen
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Regenwasserzisterne

**??????? ????????: 24068032 - 12555 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 Stadtradition. Es erhielt bereits im Mittelalter das Stadtrecht und verfügt bis heute über einen gut erhaltenen Stadtkern. 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.



??????? ????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24068032 - 12555 Berlin – Köpenick

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ?????????? - Treptow-Köpenick  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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