

Berlin / Wendenschloss

Zeitgenössische Villa in einmaliger Lage in Wendenschloss

????????? ??????????: 24068019



www.von-poll.com

???? ??????: 1.800.000 EUR • ??????????: ca. 313 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.295 m²

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068019	????? ???????	1.800.000 EUR
????????????	ca. 313 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	8		
???????????? ??? ????????	4	???????? ????????????	???????
????????	4	???????????????????? ??????	ca. 150 m ²
????? ?????????????	1929		
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 2 x ???????	????????	????????, ???????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	117.50 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.09.2034	????????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ?????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ????????



???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Das im Jahre ca. 1929 erbaute Zweifamilienhaus ist für die größere Familie, für generationsübergreifendes Wohnen, Leben und Arbeiten unter einem Dach, aber auch für Anleger gleichermaßen interessant. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 313 m² und einer hochwertigen Nutzfläche im Souterrain von ca. 105 m² ist es überaus üppig bemessen. Im Jahr 2000 erfolgte eine Kernsanierung mit einer umfangreichen Modernisierung der Wohnungen unter Erhaltung der stilbestimmender Elemente, wie Türen, teils Doppelkastenfenster, erstaunlichen Deckenhöhen und einer wunderbaren Grundrissanordnung. Küchen und Bäder wurden zeitgemäß modernisiert und in den Wohnräumen wertiges Eichenparkett verlegt. Wohnzimmer und Esszimmer sind durch eine Schiebetür verbunden und somit kann der Kamin seine wohlige Wärme überall verteilen. Eine kleine Terrasse ermöglicht von hier den Zugang in den wunderschönen Garten. Der Wintergarten ist zu Wohnzwecken hergerichtet und vermittelt pure Gemütlichkeit. Die hochwertige Einbauküche der Fa. Nolte ist mit allen Raffinessen bestückt bis hin zu einem eingebauten Wasserfilter, welcher auch mit Sprudelwasser verwöhnt. Hier schließt sich eine wunderbare Terrasse mit Westausrichtung an, welche mit angenehmen Holzdielen belegt ist. Das erst kürzlich erneuerte Badezimmer entzückt neben einer bodentiefen Dusche mit einer wohligen Fußbodenheizung. Abgerundet wird diese ca. 122 m² große Ebene durch ein großzügiges Schlafzimmer, welches optimal nach Osten ausgerichtet ist. Über einen separaten Zugang ist die Wohneinheit im Obergeschoss zu erreichen, welche sich über zwei Ebenen erstreckt und mit einem beeindruckenden ausgebauten Walmdachgeschoss aufwartet. Angelehnt an die hochwertige Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss entzückt dieses Apartment auf ganzer Linie. Das Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 123 m². Es imponiert mit einem ca. 52 m² großen Wohnbereich, von dem eine Terrasse zugänglich ist, welche mit ihren ca. 26 m² ebenfalls großzügig bemessen ist und mit einem Wasserblick auf die Regattastrecke belohnt. Ein zweiter Austritt auf die Terrasse ist aus der Küche möglich und ein Zutritt in den Garten über eine harmonische Wendeltreppe. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Arbeitszimmer aus ist das Gästeduschbad zu erreichen, welches neben hochwertigem Schieferboden mit einem kleinen Balkon überrascht. Das ca. 68 m² große Dachgeschoss bietet zwei weitere beeindruckende Wohnbereiche als auch ein gefliestes Masterbad, welches mit einer Wanne und einer Dusche bestückt ist und Platz für die Waschmaschine und den Trockner bietet. Mit einer umfangreichen Nutzfläche präsentiert sich das Souterrain, welches sich auf einer Fläche von ca. 113 m² in eine Werkstatt, einen großzügigen Hobbyraum, einem Gästezimmer mit Küchenzeile, einem Weinkeller, einem Duschbad als auch einem Bereich mit Sauna und Whirlpool aufteilt. Dank der großen Fenster ist aus jedem Raum ein schöner Blick in

den Garten möglich und die Deckenhöhe von ca. 2,15 m vermittelt zusätzlich ein wohliges Ambiente. Eingebettet im attraktiven und begehrten Wendenschloß befindet sich diese Rarität im vorderen Bereich auf einem idyllisch angelegten ca. 1.295 m² großen Grundstück und stellt mit seiner besonderen architektonischen Gestaltung einen sehenswerten Blickfang dar. Durch eine äußerst ansprechende Gartenzaunanlage erhält man Zutritt zur repräsentativen Liegenschaft, welche sich in ruhiger und wassernahe Lage befindet. Die charmante Fassadengestaltung wird besonders durch den verklinkerten Sockel hervorgehoben und gekrönt durch ein beeindruckendes Dach mit hübschen Gauben und wertigen Dachziegeln in Biberschwanzoptik. Im hinteren Gartenbereich ist rechter Hand ein großzügiger Pavillon angeordnet, welcher sich hervorragend für Festivitäten eignet bzw. für Entspannung im Freien sorgt. Ein Brunnen sowie eine automatische Bewässerungsanlage stehen für eine kostensparende Gartenbewässerung zur Verfügung. Neben sorgfältig gepflegten Pflanzen und Sträuchern präsentiert sich auf der linken Grundstücksseite eine Remise, welche sich über zwei Etagen erstreckt. Im Erdgeschoss derer befindet sich eine geräumige Doppelgarage, wobei zwei Fahrzeuge auch davor abgestellt werden könnten. Die darüber liegende Ebene ist über eine Terrasse mit Außentreppe zugänglich und eignet sich hervorragend als Spieleparadies für Kinder. Umgeben von ansehnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern befindet sich das Grundstück nur etwa 800 m vom Strandbad Wendenschloß entfernt. Neben diesem kühlen Badespaß um die Ecke ist auch ein Spaziergang in die Müggelberge z. B. zum ca. 2,5 km entfernten Müggelturm und dem Teufelssee Erholung pur. Nicht nur zu Fuß, sondern auch mit dem Fahrrad ist man bestens unterwegs dank gut ausgeschilderter Rad- und Wanderwege. Die nur ca. 450 m entfernte Fährlinie F12 erfüllt die Funktion einer Brücke. Sie überquert die Dahme im Südosten Berlins und verbindet ganzjährig die Ortsteile Grünau und Wendenschloß. Bootsfreunde können zudem im ca. 350 m entfernten Yachtclub ihr Hobby mit Gleichgesinnten teilen.

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

- gespachtelte Innenwände
- Parkett, Laminat oder Teppichboden in den Wohnräumen
- Fliesen, Schiefer oder Feinsteinzeug in Küche und Bädern
- Kamine in den Wohnräumen im EG und OG
- hochwertige Einbauküchen
- Balkon und Terrassen
- umfangreiche Kernsanierung in 2000
- ausgebautes Souterrain mit zwei Zimmern für Gäste o. ä., Whirlpool und einer Sauna für ca. 10 Personen
- Remise mit Doppelgarage
- Pavillon mit Sitzgelegenheit

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Geografie: Wendenschloss ist ein Ortsteil vom Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Umgeben vom Langen See im Westen und Süden und den Müggelbergen im Osten liegt Wendenschloss wunderbar eingebettet zwischen Natur und der Altstadt Köpenick. Lage / Verkehr: Ein Stadtteil mit einer Fährverbindung der BVG. Die Fährline F12 führt von der Müggelbergallee über den Langen See zur Wassersportallee in Grünau und verbindet damit ganzjährig die Ortsteile Wendenschloss und Grünau. Die Wendenschlossstraße wird zwischen Müggelheimer Straße und Ekhofstraße von der Straßenbahnlinie 62 befahren, über welche die Stadtteile Altstadt Köpenick, S-Bhf. Köpenick (S3), Alt Mahlsdorf bis hin zum S-Bhf. Mahlsdorf (S5) miteinander verbindet. Mit dem Auto erreichen Sie den Alexanderplatz in knapp 45 min. und ebenso so schnell sind Sie auch am Kurfürstendamm. Die Altstadt Köpenick hingegen erreichen Sie in knapp 5 min. mit dem Auto oder in ca. 13 min. mit dem Rad. Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden im Bezirk ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten und eine Grundschule für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Das Haus der Begegnung in Wendenschloss liegt direkt am Ufer der Dahme und bietet ein vielfältiges Angebot an kulturellen und sportlichen Events. Freizeit / Sport / Natur: Durch die Müggelberge und die Wendenschloss umgebenden Wasserwege ergeben sich viele Möglichkeiten, um die Umgebung als Wanderer, mit dem Rad oder auf der Wasserseite zu erkunden. Das Strandbad Wendenschloss ist eine öffentliche Badestelle und bietet vom Badespaß über einen Bootsverleih auch regelmäßig Veranstaltungen an. Durch die wasserreiche Umgebung stellt Wendenschloss ein Paradies für Wassersportler dar, welches sich mit dem Kanu oder einem Stand-UP-Paddel bequem erkunden lässt. Auch Motorsportbegeisterte kommen hier voll auf Ihre Kosten.

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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. 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.

???????? ??????????: 24068019 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

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

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