

Berlin / Köpenick

# Ein Glanzstück in begehrter Wasserlage direkt an der Spree und nahe der Altstadt Köpenick

????????? ??????????: 24068033



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

???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 92 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

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

???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068033	????? ???????	645.000 EUR
?????????????	ca. 92 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3.5		
????????????? ??? ?????????????	2.5		
????????????	1	????? ???????????????	2022
????? ??????????????	1998	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????	
		?????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	??????

???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	171.00 kWh/m²a
?????????????	17.06.2029	?????????????	
???????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	2000
		?????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ?????????



???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ?????????





???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ?????????



???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ?????????





???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ?????????



???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ?????????





???????? ??????????: 24068033 - 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



??????? ???????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

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

Optimal zum Wasser hin ausgerichtet, befindet sich diese attraktive Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Sie ist Teil eines Wohnensembles, welches im Jahr 1998 an einer breiten Wasserfront direkt an der Spree errichtet wurde. Der Zugang zum Gebäude erfolgt vorbei an einer ansehnlich gestalteten Umgebungsbebauung hin zur ersten Reihe am Wasser. Ein Aufzug führt neben dem gepflegten Treppenhaus zum Eingang dieser Immobilie, welche sich im 4. Obergeschoss befindet. Auf einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> sind drei großzügige Räume, ein halbes Zimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Duschbad angeordnet. Bereits mit geschmackvollem Laminatboden empfängt der Flur und gewährt den Zutritt in alle weiteren Räumlichkeiten. Linker Hand befindet sich ein neu gefliestes Duschbad, in dem auch ausreichend Platz für die Waschmaschine zur Verfügung steht. Altersgerecht wurde das Bad bereits mit einer praktischen Walk-in-Dusche ausgestattet. Rechter Hand befinden sich zwei großzügige Zimmer, welche über eine Fläche von jeweils ca. 16 m<sup>2</sup> und ca. 18 m<sup>2</sup> verfügen und mit ihren großen bodenlosen Fensterfronten hell und freundlich wirken. Ein erstes Highlight verbirgt sich im ca. 5 m<sup>2</sup> großen Zimmer. Hier vermittelt die außergewöhnliche, runde Form des Fensters ein maritimes Ambiente. Der nachfolgende Raum ist gefliest und für die Küche vorgesehen. Durch seine quadratische Anordnung bietet er ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten und einen schönen Blick auf das Wasser. Der anschließende Wohn- und Essbereich entzückt mit bodentiefen Fenstern und den damit verbundenen Blicken auf die Müggelspree bis gegenüber nach Spindlersfeld. Durch die Verwendung von Schiebefenstern, welche sich großzügig öffnen lassen, kann man das Wasser bei jeder Jahreszeit genießen. Wertvolle Nutzfläche steht sowohl innerhalb (Abstellkammer) als auch außerhalb der Wohnung (Kellerraum) zur Verfügung. Dank der üppig angeordneten Fensterfronten und ansehnlichen Ausstattungsmerkmale präsentiert sich dieses Schmuckstück hell, freundlich und in einem frisch sanierten Zustand. Ein sofortiger Einzug wäre hier problemlos möglich. Im Angebot inbegriffen ist ein begehrter Tiefgaragenstellplatz, um Ihr Fahrzeug geschützt unterstellen zu können. Im 1996-98 neu errichteten Projekt „Köpenicker Spree-Bogen“ befindet sich diese besondere Wohnung in erster Reihe zur Spree und unweit entfernt von der Altstadt Köpenick mit ihren kleinen Geschäften, Restaurants und Cafés. Ideale fußläufige Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sorgen hier für die verkehrsgünstige Lage. Ein bezaubernder Spielplatz wurde geschmackvoll in die Anlage eingebettet, welcher Spaß für die kleinen Gäste bietet und gemütliche Sitzbänke am Wasser laden ein, die Zeit an der frischen Luft zu verbringen.

??????? ???????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

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

- komplett modernisiert in 2022
- wertiger Laminatboden
- Fliesen im Bad und in der Küche
- Bad mit Walk-in-Dusche und Platz für die Waschmaschine
- Wintergarten mit großen Schiebefenstern
- Arbeitszimmer mit rundem Fenster
- kleine Abstellkammer im Flur
- praktischer Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz



??????? ????????: 24068033 - 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 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.

???????? ??????????: 24068033 - 12555 Berlin / Köpenick

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24068033 - 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)