

Berlin / Wendenschloss

# Historisches Anwesen - Bj.1895 – saniert, mit großem Grundstück in Toplage und Wassernähe

????????? ??????????: 24068041



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

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.250 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068041	????? ???????	1.290.000 EUR
????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5	????? ??????????????	2010
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1895	?????????????	ca. 87 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????	????????	WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	224.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ????????



???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????





???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023-2024  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Hauptmetropole für  
VON POLL Immobilien  
Treprow-Köpenick  
100.000 € - 1.000.000 €

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professional Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



## 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



???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Zum Verkauf steht ein bezauberndes Haus aus dem Jahr ca. 1895, das den Charme einer vergangenen Ära in sich trägt und zugleich modernen Wohnkomfort bietet. Mit einer Wohnfläche von großzügigen ca. 240 m<sup>2</sup> und auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.250 m<sup>2</sup> gelegen, erhebt sich dieses Anwesen in einer der besten Lagen – ideal für all jene, die Ruhe und die Nähe zum Wasser suchen. Beim Betreten des Hauses durch die einladende Diele eröffnet sich im Erdgeschoss eine harmonische Raumaufteilung: Ein helles und stilvolles Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, ergänzt durch ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer anbietet. Das großzügige Esszimmer ist der perfekte Ort für gesellige Abende. Die charmante Küche rundet das Erdgeschoss ab – ein Raum, in dem sich alte Rezepte und moderne Kochideen vereinen können. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem gemütlichen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche, welches keine Wünsche offenlässt. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über einen eleganten Ankleideraum, während ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, zusätzlichen Raum schafft. Die Treppe führt hinauf in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, das ein kleines Refugium darstellt. Ein Balkon, der von hier aus zugänglich ist, eröffnet wunderbare Blicke in die Umgebung, und ein weiteres Badezimmer mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Jahr 2010 wurde das Haus umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Besonderes Augenmerk galt dabei dem Ausbau der Dachspitze, die nun als zusätzlicher Wohnbereich genutzt wird und einen Rückzugsort mit einzigartigem Flair bietet. Das Haus ist vollständig unterkellert, was nicht nur viel Stauraum bietet, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dieses Anwesen vereint historisches Flair und modernen Wohnkomfort auf elegante Weise und bietet mit seiner Lage, den weitläufigen Räumen und dem gepflegten Außenbereich einen idealen Ort zum Leben und Wohlfühlen. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Die Tramhaltestelle der Linie 62 ist ungefähr 100 m entfernt, was die Lage sowohl für Jung und Alt interessant macht. Die Tram erreicht in ca. 15 Min. den S-Bahnhof S3 Köpenick und gewährt dadurch eine ideale Anbindung in die City. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

- Dielen und Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bädern
- Kamin im EG
- hochwertige Einbauküche
- Balkon
- umfangreiche Kernsanierung (2010)
- ausgebauten Dachgeschoss
- Fußbodenheizung in der Küche und im Dachgeschoss
- Garage
- Solar für Warmwasseraufbereitung
- Carport für zwei Fahrzeuge
- Pavillon mit Sitzgelegenheit
- massiver Schuppen

???????? ??????????: 24068041 - 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.

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 224.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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 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.

???????? ??????????: 24068041 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

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

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)