

Berlin / Wendenschloss

# Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Wassernähe in Wendenschloß

VP azonosító: 24068045



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

VÉTELÁR: 155.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Áttekintés

VP azonosító	24068045	Vételár	155.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 48 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / Felújítás	2024
Hálósobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDŐSZOBÁK	1	Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1936		

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.06.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



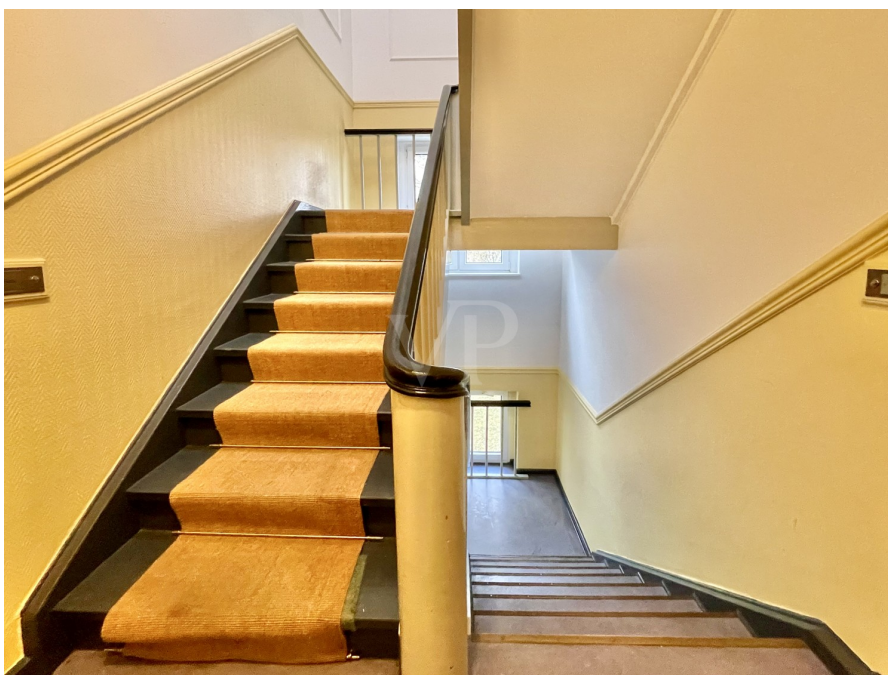
VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan





VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
FINANCE

## 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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptzone für  
Von Poll Immobilien  
Treprow-Köpenick  
100.000 € - 1.000.000 €

**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 **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treprow.koepenick@von-poll.com](mailto:treprow.koepenick@von-poll.com)

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Az els? benyomás

In der idyllischen Lage von Wendenschloß, in einem charmanten Altbau, erwartet Sie eine frisch renovierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die modernes Wohnen und klassischen Stil auf ansprechende Weise verbindet. Dieses besondere Zuhause bietet Ihnen eine ideale Rückzugsoase in einer grünen Umgebung, die dennoch alle Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe bereithält. Das solide Gebäude, welches den typischen Charme eines Altbaus ausstrahlt, erlebte 1998 eine umfassende Kernsanierung. Die 2-Zimmer-Wohnung wurde 2024 renoviert, um zeitgemäße Wohnstandards mit historischem Flair zu kombinieren. Beim Betreten der Wohnung fallen die Dielenfußböden und die hohen Decken ins Auge, die in jedem Raum für eine warme und einladende Atmosphäre sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne versehen und lädt durch seine klare Gestaltung zum Entspannen ein – ideal für ein wohltuendes Bad nach einem langen Tag. Die 2024 erneuerten Heizkörper sorgen effizient für eine wohlige Wärme in der gesamten Wohnung, sodass Sie sich hier in jeder Jahreszeit wohlfühlen können. Die Wohnung erstrahlt durch die kürzliche Renovierung in neuem Glanz und ist sofort bezugsfertig. In Wendenschloß genießen Sie ein ruhiges und naturnahes Umfeld, das mit Spazierwegen entlang der Dahme und malerischen Grünflächen zum Erholen einlädt. Gleichzeitig sind Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten gut erreichbar und machen das Leben hier besonders lebenswert. Diese 2-Zimmer-Wohnung vereint all das, was ein modernes Zuhause auszeichnet – von der Ausstattung über den Altbaucharme bis hin zur idealen Lage. Ein Rückzugsort für Singles oder Paare, die den Komfort der Großstadt schätzen, ohne auf die Ruhe eines grünen Viertels verzichten zu müssen.

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Részletes felszereltség

- 2-Zimmer-Eigentumswohnung im massiven Altbau
- Kernsanierung 1998
- Dielenfußböden
- Wannenbad
- Gas-Zentralheizung
- Heizkörper 2024 erneuert
- komplette Renovierung 2024

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

VP azonosító: 24068045 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin - 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)