

Berlin / Köpenick

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kaminofen in charmantem Altbau

????????? ??????????: 25068042



www.von-poll.com

????? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 85 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

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

??????? ?????????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ??? ??????

???????? ?????????	25068042	????? ???????	335.000 EUR
???????????	ca. 85 m ²	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
???? ????????????	1930	????? ??????????????	2023
		?????????	???????
		???????????	
		????????????????????	ca. 11 m ²
		??????	
		???????	?????, ?????,
			????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

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

?????????? ??????????	?????????? ????????? ???????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	185.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.07.2035	???????????? ?????????????? ???????????	F
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1930

??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



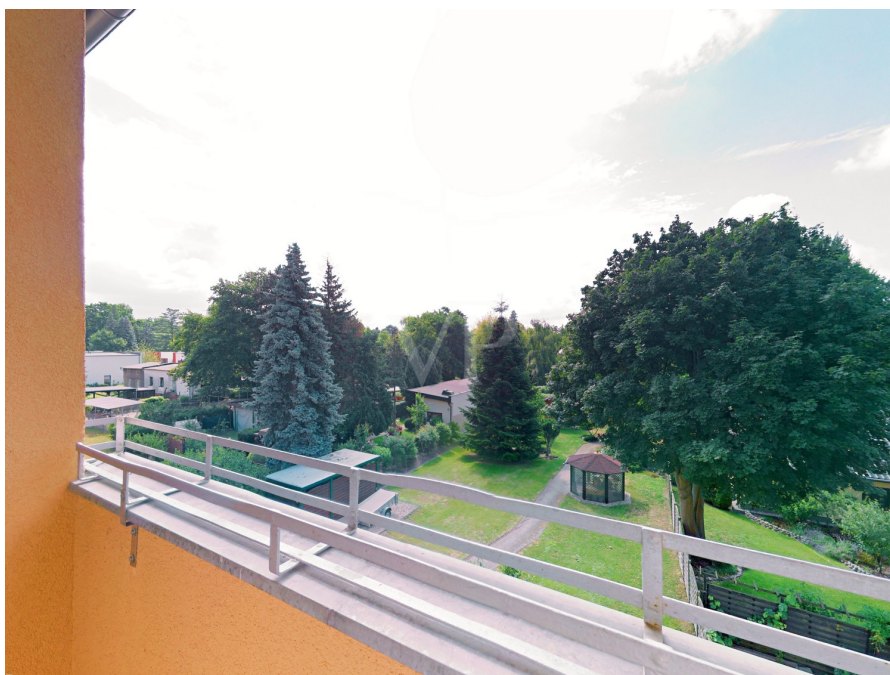
??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ???????



??????? ???????? : 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MAKLER KOMPASS
DEZUT 10 2023
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
01.01.2023 - 31.12.2023

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



VON POLL FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

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

Willkommen in einer Wohnung, die das Beste aus zwei Welten vereint. Der zeitlose Charme der 1930er Jahre verschmilzt hier auf harmonische Weise mit modernem Wohnkomfort und liebevollen Details.

In einem sehr gepflegten Altbau erwartet Sie eine stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten empfängt Sie der warme Glanz von Dielenfußböden, die den Charakter der Wohnung unterstreichen und jedem Raum eine behagliche Tiefe verleihen. Die großzügige Raumaufteilung schafft ein luftiges Wohngefühl, das sowohl Platz zum Leben und Arbeiten als auch zum Entspannen bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer mit einem Kaminofen, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet und dem Raum eine behagliche Note verleiht. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit seinem Blick ins Grüne ein idealer Rückzugsort ist. Charmante Doppelkastenfenster runden das Gesamtbild ab.

Die Einbauküche ist funktional und überzeugt durch klare Linien. Die Gasetagenheizung (erneuert im Jahr 2012) sorgt für effiziente und individuelle Wärmeversorgung.

Das Wannenbad ist mit einem Bidet, geschmackvollen Fliesen und hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Ein geräumiger Kellerraum in altersgerechtem Zustand bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht den praktischen Aspekt des durchdachten Wohnangebotes.

Die Wohnung bietet Altbaucharme mit moderner Seele, städtische Lage unweit der Natur.

??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

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

- modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 30er Jahre Altbau
- Dielenfußböden
- Einbauküche
- Gasetagenheizung von 2012
- Kaminofen
- Wannenbad mit Bidet
- Doppelkastenfenster
- Balkon
- Kellerraum mit Tageslicht

??????? ?????????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

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

Geografie:

Köpenick ist 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 Stadttradition. Es erhielt bereits im Mittelalter das Stadtrecht und verfügt bis heute über einen gut erhaltenen Altstadtkern. 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 Köpenick gelegen, bietet das verkehrstechnisch gut angebundene Forum Köpenick mit seinen rund 130 Geschäften eine gute Nahversorgung.

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 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 im Wald ein. Eben durch diese wasserreiche Umgebung zählt Köpenick eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden rund um den Wassersport.

??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25068042 - 12555 Berlin / Köpenick

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

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

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com