Berlin / Köpenick

Über den Dächern Köpenicks: Exklusive 2- Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon

Objektnummer: 26068060



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068060
Wohnfläche	ca. 58 m²
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2017

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

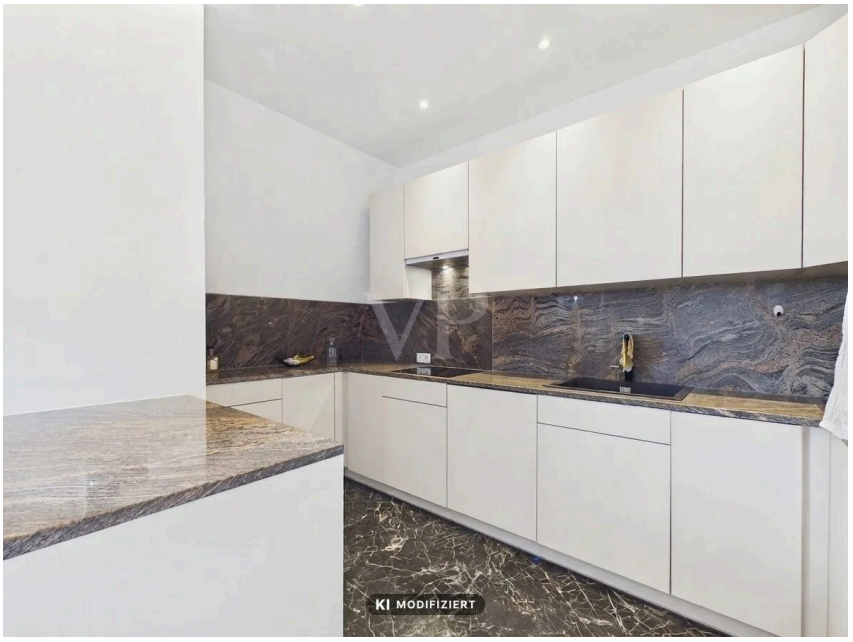
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.06.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

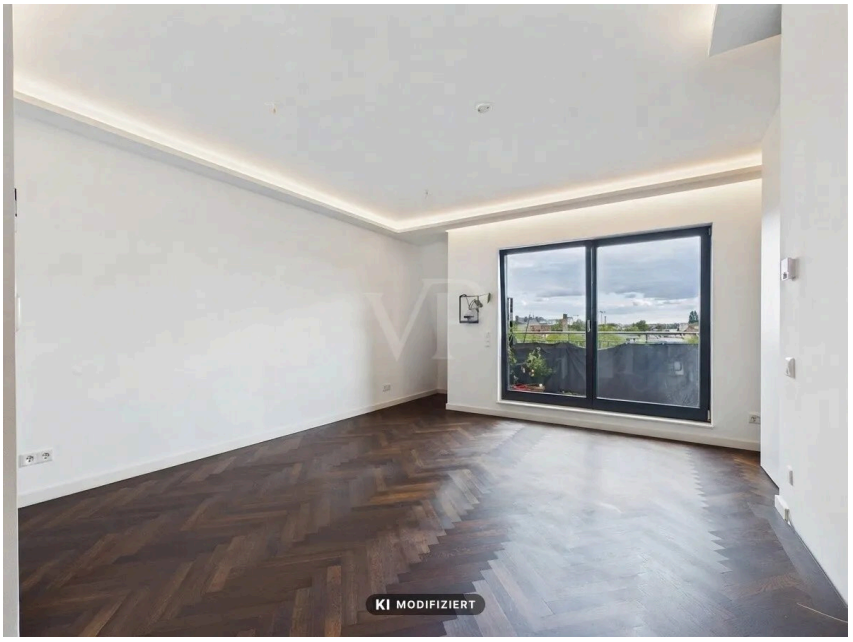
Die Immobilie





Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

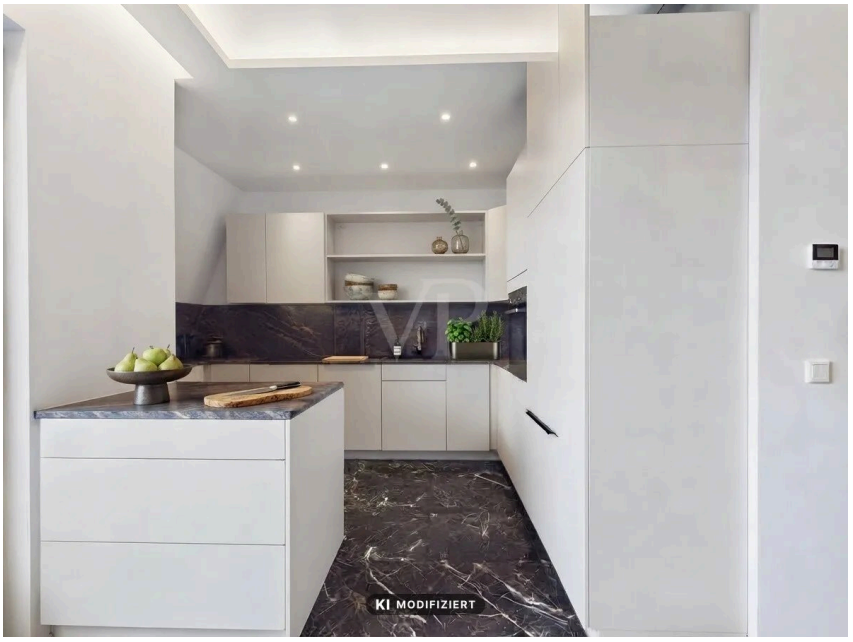
Die Immobilie





Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

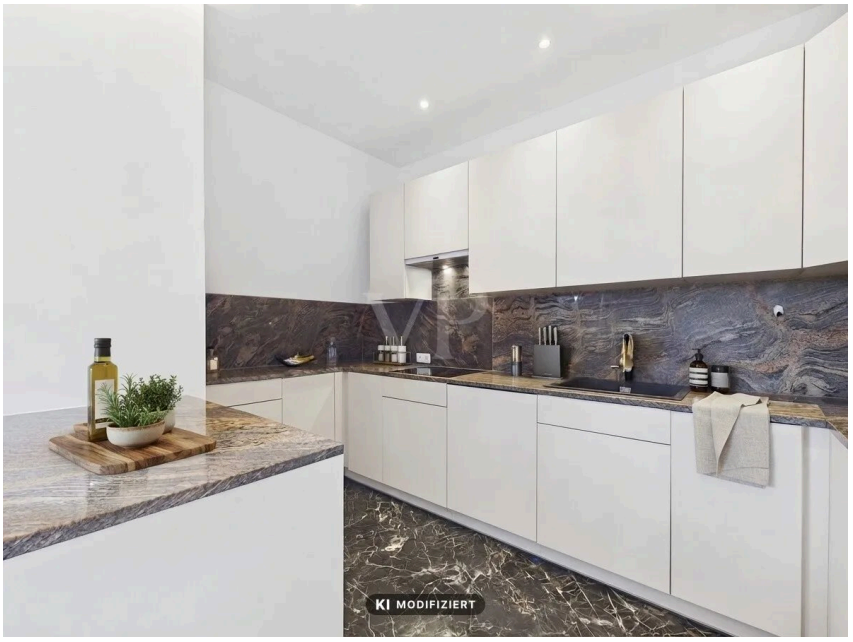
Die Immobilie

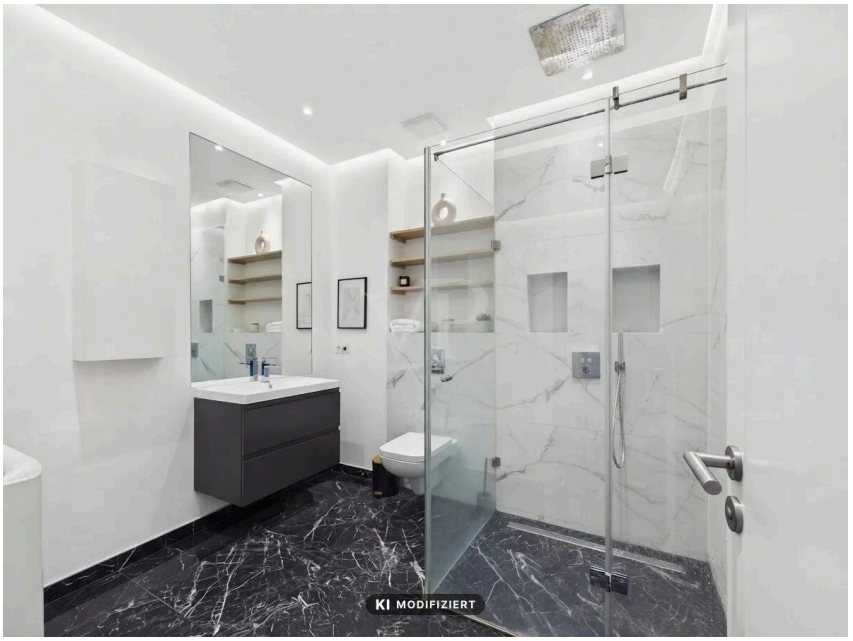




Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

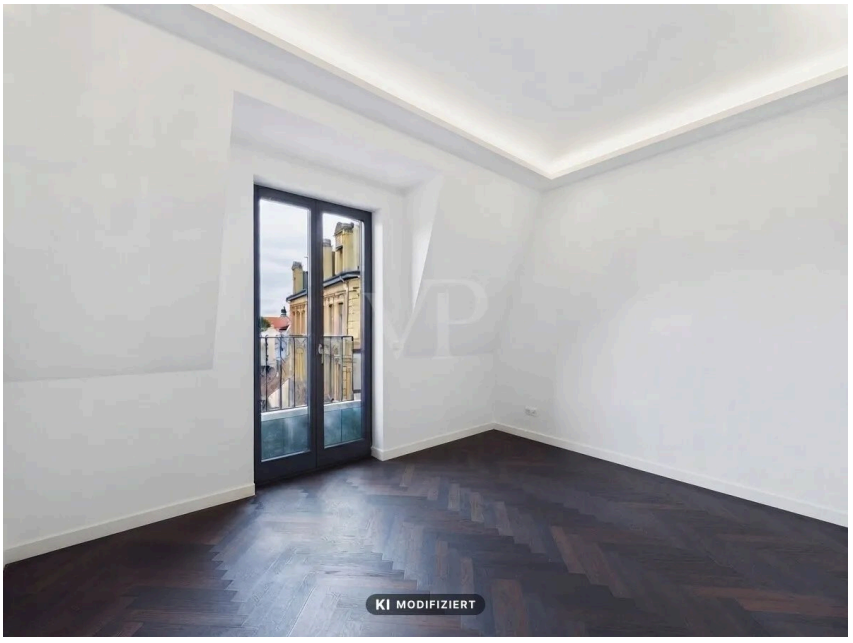




Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Auf rund 58 m² Wohnfläche vereint diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung modernes Wohnen, stilvolle Architektur und eine besondere Lage im Herzen der historischen Köpenicker Altstadt. Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des 2017 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die hochwertige Einbauküche fügt sich als bewusstes Gestaltungselement harmonisch in den Wohnraum ein und setzt mit ihrer edlen Natursteinarbeitsplatte einen eleganten Akzent. Gemeinsam mit dem Echtholzparkett entsteht ein hochwertiges und zugleich wohnliches Ambiente.

Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehm helle Atmosphäre. Elektrisch steuerbare Außenraffstores ermöglichen es, Licht und Sonneneinstrahlung individuell zu regulieren und verbinden stilvollen Sichtschutz mit einem hohen Maß an Wohnkomfort. Die indirekte Beleuchtung setzt die klare Architektur insbesondere in den Abendstunden stimmungsvoll in Szene.

Ein besonderes Komfortmerkmal der Dachgeschosswohnung ist die Klimatisierung des Wohnbereichs sowie des Schlafzimmers. Dadurch lässt sich auch an warmen Sommertagen in beiden Wohnräumen ein angenehmes Raumklima schaffen.

Vom Wohnbereich gelangt man auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Hier entsteht ein privater Rückzugsort unter freiem Himmel, ideal für entspannte Stunden in der Sonne oder ein Glas Wein am Abend.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen privaten Rückzugsbereich. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Regendusche und fügt sich mit seiner klaren Gestaltung in das hochwertige Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, Glasfaseranschluss sowie die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ ergänzen den modernen technischen Standard. Ein Aufzug ermöglicht zudem den komfortablen und treppenfreien Zugang bis zur Wohnebene.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 1.160 Euro. Damit verbindet die Immobilie eine hochwertige Ausstattung und attraktive Altstadtlage mit einem bereits bestehenden Mietverhältnis.

Die Kombination aus Dachgeschosslage, Klimatisierung, Südbalkon, moderner Technik

und stilvoller Ausstattung macht diese Wohnung zu einer attraktiven Immobilie mit nachhaltiger Wohnqualität im Herzen von Köpenick.

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

– ca. 58 m² Wohnfläche
– 2 Zimmer
– Dachgeschosswohnung
- Klimaanlage
– Baujahr 2017
– massive Bauweise
– nahezu neuwertiger Zustand
– gehobene Ausstattungsqualität
– derzeit vermietet
– monatliche Nettokaltmiete ca. 1.160 €
– hochwertiges Echtholzparkett
– Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
– Klimaanlage im Wohnbereich und Schlafzimmer
– großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
– hochwertige offene Einbauküche
– edle Natursteinarbeitsplatte
– ausschließlich bodentiefe Fenster
– dreifach verglaste Fenster
– elektrisch steuerbare Außenraffstores
– indirekte Beleuchtung
– modernes Badezimmer mit bodengleicher Regendusche
– nach Süden ausgerichteter Balkon
– moderne Lüftungsanlage
– Glasfaseranschluss
– Energieeffizienzklasse A+
– Aufzug bis zur Wohnebene
– komfortabler, treppenfreier Zugang
– attraktive Lage in der historischen Köpenicker Altstadt

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Alles zum Standort

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 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 Grünau gelegen, bietet das verkehrstechnisch gut angebundene Forum Köpenick mit seinen rund 130 Geschäften eine gute Nahversorgung. Das nahegelegene Waltersdorf rundet mit seinem 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.

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26068060 - 12555 Berlin / Köpenick

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com