Berlin / Köpenick

Ein Zuhause mit Anspruch: Exklusive 3- Zimmer-Wohnung im Herzen von Köpenick

Objektnummer: 26068061



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26068061 - 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: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068061
Wohnfläche	ca. 118 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2017

Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068061 - 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: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

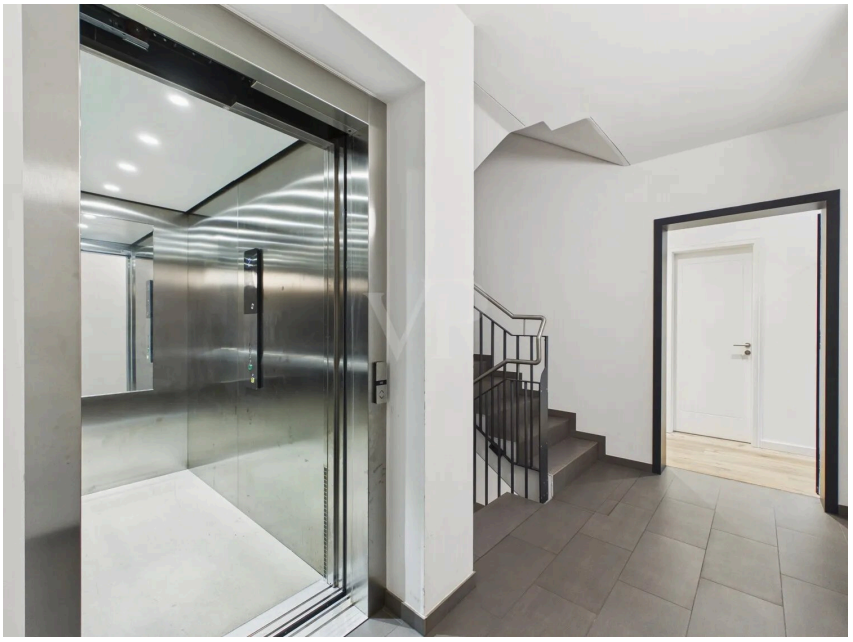
Die Immobilie

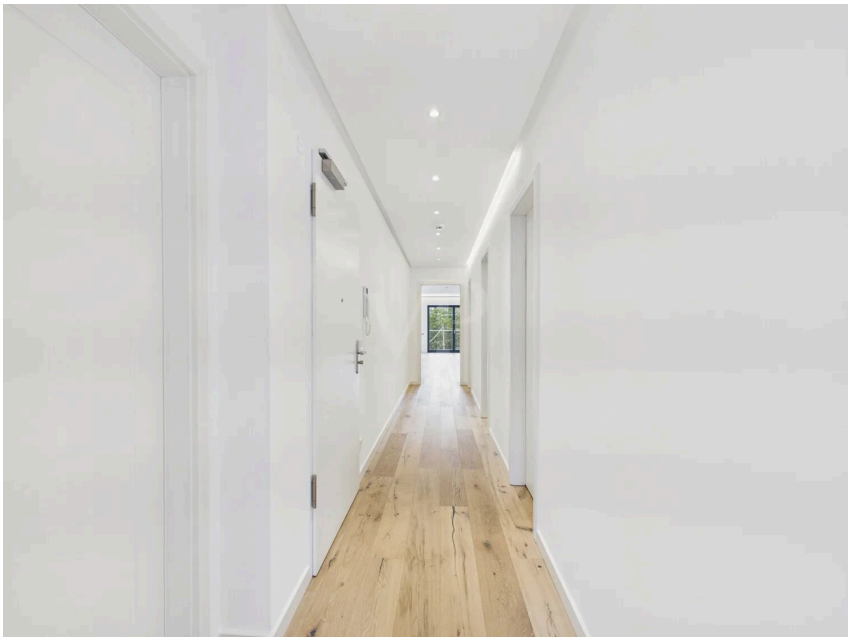




Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

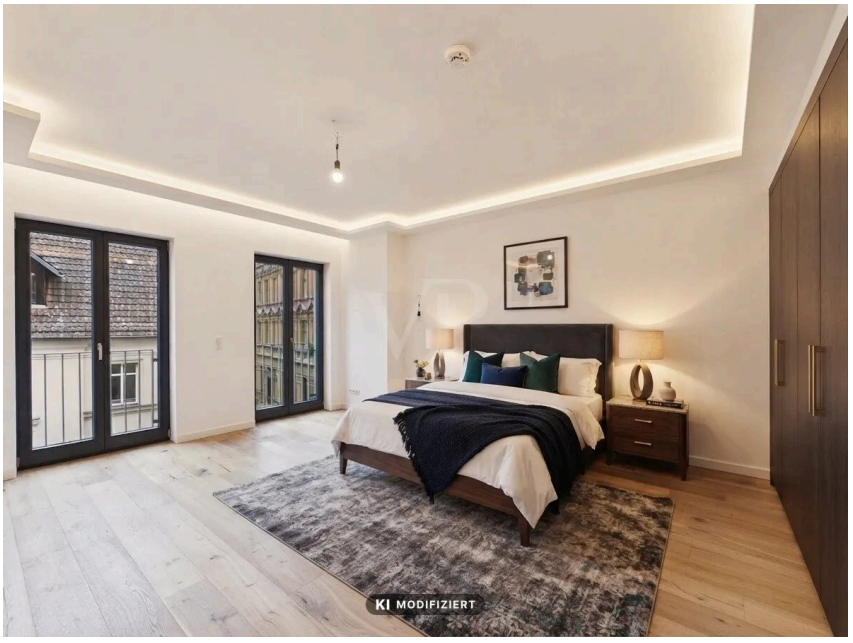




Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

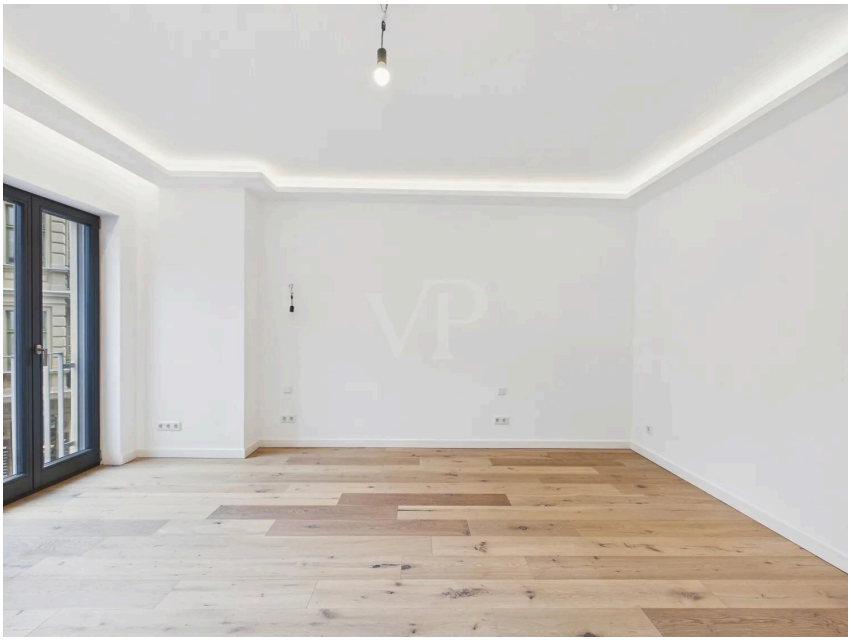
Die Immobilie





Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

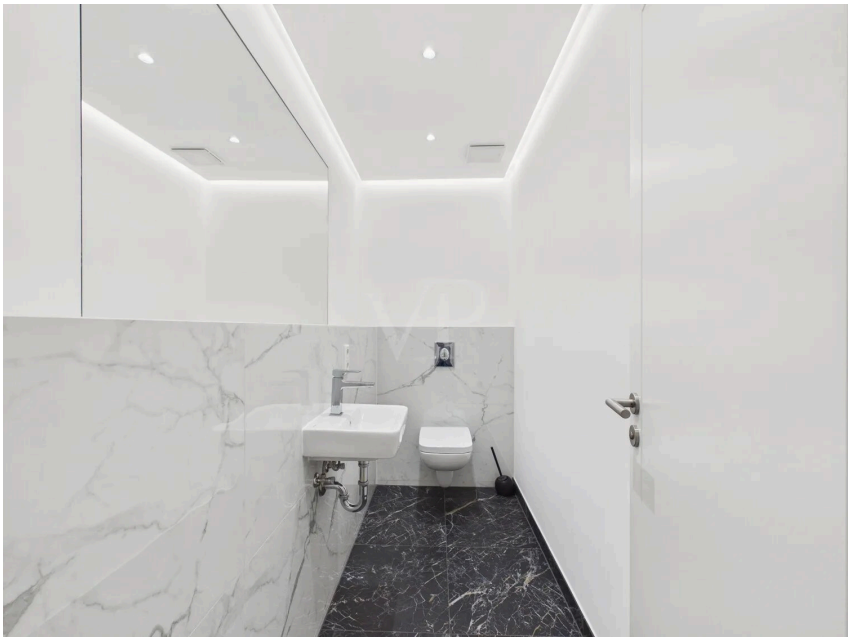




Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie

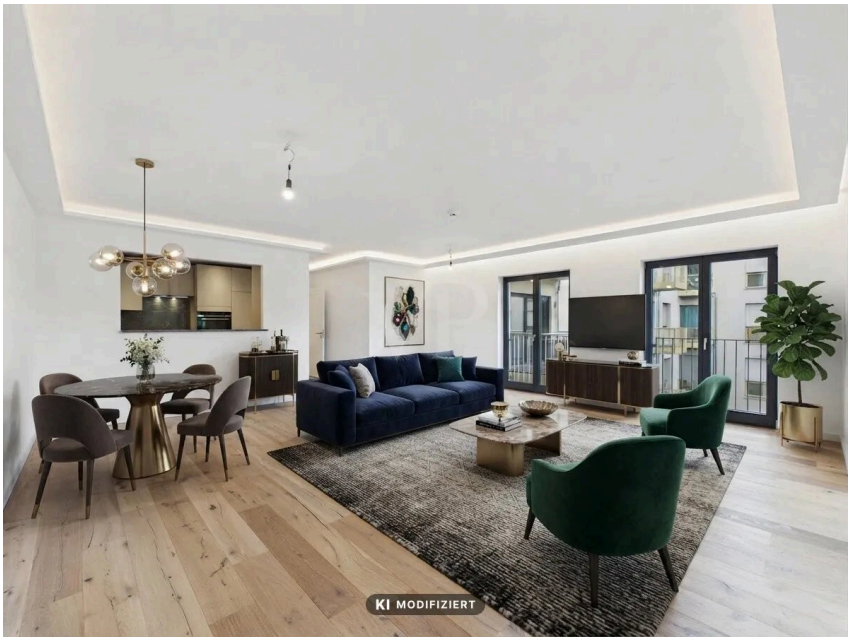




Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

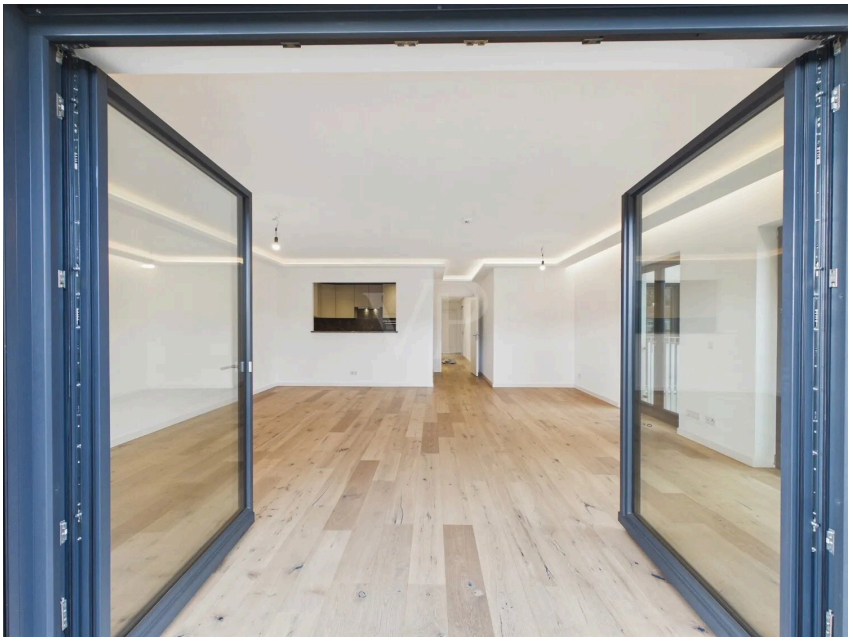
Die Immobilie





Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

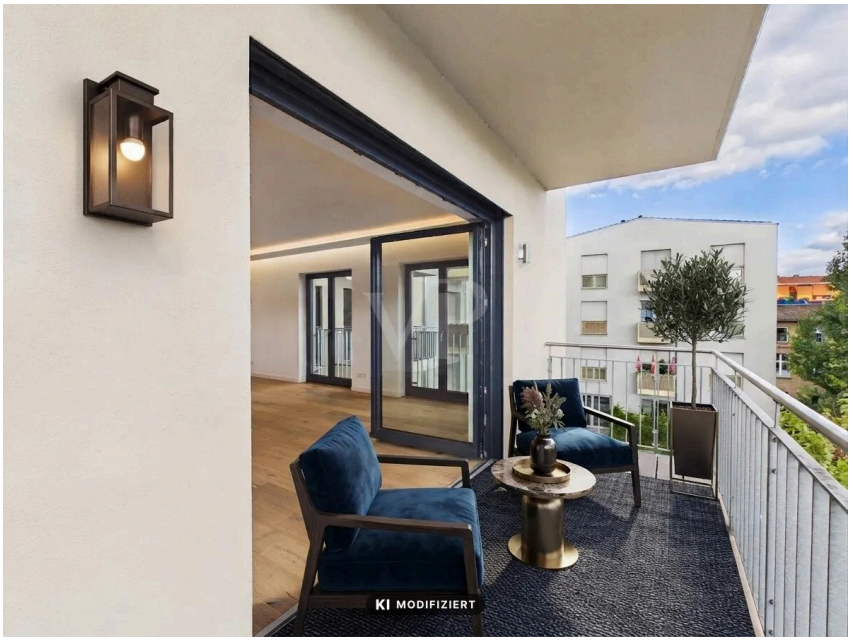
Die Immobilie





Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Auf rund 118 m² Wohnfläche verbindet diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung moderne Architektur, großzügiges Wohnen und eine besondere Lage im Herzen der historischen Köpenicker Altstadt. Im zweiten Obergeschoss eines 2017 errichteten Mehrfamilienhauses gelegen, präsentiert sich die Wohnung nahezu neuwertig und mit einem Wohnkonzept, bei dem Licht, hochwertige Materialien und zeitgemäßer Komfort im Mittelpunkt stehen. Der Blick in Richtung Dahme unterstreicht die besondere Atmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die hochwertige Einbauküche wird dabei selbst zum gestalterischen Statement. Offen in den Wohnraum integriert und mit einer edlen Natursteinarbeitsplatte ausgestattet, fügt sie sich harmonisch in die Architektur ein. Die Durchreiche schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen und macht diesen Bereich zum Mittelpunkt des täglichen Lebens und geselliger Abende.

Ausschließlich bodentiefe, dreifach verglaste Fenster sorgen für außergewöhnlich viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine helle, weitläufige Atmosphäre. Elektrisch steuerbare Außenraffstores in sämtlichen Räumen ermöglichen es, Licht und Sonneneinstrahlung individuell zu regulieren und verbinden stilvollen Sichtschutz mit einem hohen Maß an Wohnkomfort. Eine indirekte Beleuchtung in den Räumen setzt die klare Architektur insbesondere am Abend stimmungsvoll in Szene.

Vom Wohnbereich öffnet sich der Zugang zum optimal nach Süden ausgerichteten Balkon. An sonnigen Tagen wird er zum privaten Rückzugsort unter freiem Himmel, sei es für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden in der Sonne oder ein Glas Wein am Abend.

Neben dem Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Hauptbad mit bodengleicher Regendusche und freistehender Badewanne, das beinahe den Charakter eines privaten Spa-Bereichs vermittelt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- und Abstellraum. Für zusätzlichen Komfort und Flexibilität stehen zwei Waschmaschinenanschlüsse zur Verfügung. Einer befindet sich im Hauswirtschaftsbereich, ein weiterer im Hauptbad.

Auch technisch erfüllt die Immobilie einen anspruchsvollen modernen Wohnstandard. Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, eine Lüftungsanlage, Glasfaseranschluss sowie die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ verbinden hohen Wohnkomfort mit

zeitgemäßer Energieeffizienz.

Ein Aufzug ermöglicht den komfortablen und treppenfreien Zugang bis zur Wohnebene und macht die Wohnung auch für Menschen attraktiv, die langfristig Wert auf bequemes und möglichst schwellenarmes Wohnen legen.

Das Zusammenspiel aus großzügigen 118 m² Wohnfläche, außergewöhnlichem Lichteinfall, hochwertiger Ausstattung, moderner Technik und der besonderen Lage in der Köpenicker Altstadt macht diese Immobilie zu einem Zuhause für Menschen mit Anspruch an Wohnqualität, Ästhetik und Komfort.

Objektnummer: 26068061 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

– ca. 118 m² Wohnfläche
– 3 großzügig geschnittene Zimmer
– 2. Obergeschoss
– Baujahr 2017
– nahezu neuwertiger Zustand
– gehobene Ausstattungsqualität
– großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
– hochwertige offene Einbauküche mit Durchreiche
– edle Natursteinarbeitsplatte
– zwei flexibel nutzbare Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer
– großzügiges Hauptbad mit freistehender Badewanne
– bodengleiche Regendusche
– separates Gäste-WC
– Hauswirtschafts- und Abstellraum
– zwei Waschmaschinenanschlüsse, im Hauswirtschaftsbereich sowie im Hauptbad
– optimal nach Süden ausgerichteter Balkon
– ausschließlich bodentiefe Fenster
– dreifach verglaste Fenster
– elektrisch steuerbare Außenraffstores in sämtlichen Wohnräumen
– Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
– indirekte Beleuchtung in sämtlichen Räumen
– moderne Lüftungsanlage
– Glasfaseranschluss
– Energieeffizienzklasse A+
– Aufzug im Gebäude
– komfortabler, treppenfreier Zugang zur Wohnebene
– massive Bauweise
– modernes Mehrfamilienhaus mit fünf Etagen
– attraktive Lage in der historischen Köpenicker Altstadt
– Blick in Richtung Dahme

Objektnummer: 26068061 - 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: 26068061 - 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: 26068061 - 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