Berlin / Köpenick

Historisches Wohnensemble mit Nebengebäude auf großzügigem Grundstück in attraktiver Lage

Objektnummer: 26068062



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 930 m²

Objektnummer: 26068062 - 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: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068062
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1930

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem ca. 930 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m² vielfältige Möglichkeiten für Familien oder Käufer, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits in den Jahren 1996 und 2016 durchgeführt. Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2016 wurde unter anderem die Veranda errichtet, die den Wohnbereich erweitert und einen angenehmen Blick in den Garten ermöglicht.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Auf der rechten Seite befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das als Mittelpunkt des Hauses dient. Von hier aus ist die Küche direkt erreichbar. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC sowie ein Arbeitszimmer, das sowohl vom Flur als auch vom Wohnzimmer aus betreten werden kann und sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyzimmer eignet. Auf der linken Seite des Flures liegt die im Jahr 2016 errichtete Veranda, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und als gemütlicher Rückzugsort genutzt werden kann.

Über die Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot im Dachgeschoss durch ein Badezimmer.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein separates Nebengebäude. Dieses verfügt über eine Küche, ein Badezimmer und ein Zimmer im Erdgeschoss sowie ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss. Das Nebengebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise als Gästehaus, Hobbybereich, Atelier oder Arbeitsraum.

Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für Käufer, die den Charme eines Hauses mit Geschichte schätzen und ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Je nach individuellem Anspruch sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen. Insbesondere die Fassade sollte saniert werden. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Wünschen weiterzuentwickeln und aufzuwerten.

Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und

individuelle Gestaltung. Die ruhige Lage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld, während gleichzeitig Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar sind. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur macht dieses Anwesen besonders attraktiv.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie mit viel Platz, einem großzügigen Grundstück, einem zusätzlichen Nebengebäude und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus verbindet den Charakter eines historischen Gebäudes mit bereits erfolgten Modernisierungen und bietet zugleich Raum für die Umsetzung eigener Wohnideen.

Objektnummer: 26068062 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

1996
- sämtliche Hausanschlussleitungen wurden erneuert
- das Dach wurde neu eingedeckt

2016
- teilweise Erneuerung der Bodenbeläge
- komplette Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss
- Einbau einer neuen Gas-Heizungstherme
- Errichtung einer großzügigen Veranda

Objektnummer: 26068062 - 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 Kiez.

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 seinen 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: 26068062 - 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.

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.

Objektnummer: 26068062 - 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