Berlin / Köpenick

Modernes Wohnen mit Stil – hochwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Property ID: 26068065WE46



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m^2 • ROOMS: 2

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

At a glance

Property ID	26068065WE46
Living Space	ca. 71 m²
Rooms	2
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023

Purchase Price	425.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Buyer commission 2.38 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 7 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	District heating
Energy certificate valid until	29.06.2033
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	67.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

The property





Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

The property





Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

The property





Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

The property



Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

A first impression

Licht, Klarheit und hochwertige Materialien prägen den besonderen Charakter dieser modernen Erdgeschosswohnung. Auf rund 71 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das zeitgemäße Architektur mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier Wert auf Qualität, Komfort und ein harmonisches Zusammenspiel von Design und Funktionalität gelegt wurde.

Hochwertiges Echtholzparkett verleiht den Räumen eine natürliche Wärme, während die angenehme Fußbodenheizung zu jeder Jahreszeit für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Moderne Ausstattungsdetails wie die Videogegensprechanlage und der elektrisch steuerbare Sonnenschutz ergänzen das Wohnkonzept und bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die eigene Terrasse, die den Wohnraum in den wärmeren Monaten auf wunderbare Weise erweitert. Ob ein entspanntes Frühstück im Freien, ein ruhiger Nachmittag mit einem guten Buch oder ein gemütlicher Abend in geselliger Runde – hier entsteht ein besonderer Rückzugsort unter freiem Himmel.

Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsraum und überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre. Ergänzt wird das durchdachte Raumangebot durch einen separaten Hauswirtschaftsraum, der praktischen Stauraum schafft und für Ordnung im Alltag sorgt.

Auch das Badezimmer fügt sich mit seiner modernen Gestaltung harmonisch in das Gesamtbild ein. Eine Badewanne, helle Fliesen und hochwertige Armaturen verbinden Funktionalität mit einer klaren, stilvollen Ästhetik. Ein Personenaufzug sowie der stufenlose Zugang zum Gebäude runden das komfortable Wohnangebot ab.

Das im Jahr 2023 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Die Wohnung befindet sich im Erstbezug und bietet somit die besondere Möglichkeit, ein Zuhause mit neuwertiger Ausstattung und frischen Materialien ganz nach den eigenen Vorstellungen zu beziehen.

Diese Immobilie vereint auf angenehme Weise modernes Wohnen, durchdachte Funktionalität und eine zeitlose Gestaltung. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine besondere Wohnatmosphäre legen – mit dem zusätzlichen Luxus eines

eigenen Außenbereichs.

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Details of amenities

- hochwertiges Echtholzparkett
- HW-Raum
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Wanne
- Terrasse
- Videogegensprechanlage
- elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- Personenaufzug

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

All about the location

Berlin-Köpenick präsentiert sich als etablierter Wohnstandort mit verlässlicher Infrastruktur, gewachsener Nachbarschaft und einer angenehm ruhigen, zugleich gut angebundenen Lage im Berliner Südosten. Der Stadtteil verbindet solide Alltagsversorgung mit einer stabilen Nachfrage, die besonders von eigentumsorientierten Haushalten geschätzt wird. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Beständigkeit, gute Erreichbarkeit und ein ausgewogenes urbanes Lebensgefühl harmonisch zusammenführt.

Im direkten Umfeld zeigt sich Köpenick von seiner besonders familienfreundlichen Seite: Die historische Altstadt, grüne Rückzugsorte und die entspannte Atmosphäre verleihen dem Quartier eine charmante, lebensnahe Ausstrahlung. Gleichzeitig sorgen die kurzen Wege für ein hohes Maß an Alltagserleichterung und machen den Standort für ein langfristig angenehmes Familienleben attraktiv.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend aufgestellt. Für den täglichen Bedarf bieten sich mit dem Forum Köpenick gleich mehrere Einkaufsmöglichkeiten und sind bequem zu erreichen. Im Bereich Bildung überzeugt das Umfeld mit einer besonders dichten Auswahl: Die Arche Kunterbunt oder die BEST-Sabel-Oberschule erreicht man in wenigen Minuten, ebenso wie die Kita / St. Josefsstift und die Kita Moppi. Die Best-Sabel-Berufsfachschule für Design und Fachhochschule für Technik ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, die Gartenarbeitsschule Treptow-Köpenick in rund 6 Minuten. Für Freizeit und Bewegung bieten sich nahegelegene Spielplätze, Sportangebote und Parks an, darunter ein Spielplatz in etwa 2 Minuten, ein Park ebenfalls in etwa 2 Minuten sowie der Maria-Jankowski-Park in etwa 3 Minuten zu Fuß. Ergänzend laden das Rabenhaus in rund 5 Minuten und das Altstadttheater Köpenick in etwa 10 Minuten zu Fuß zu kulturellen und gemeinschaftlichen Momenten ein. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Eine Zahnarztpraxis liegt nur etwa 2 Minuten entfernt, Dr. Rothes Apotheke sowie bermed und die Kinderarztpraxis Martin Schuldt sind in rund 5 Minuten erreichbar. Hinzu kommen die DRK Kliniken Berlin-Köpenick in etwa 25 Minuten zu Fuß. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Bus und Tram an der Bahnhofstraße/Lindenstraße sind in rund 3 bis 4 Minuten erreichbar, der Bahnhof Berlin-Köpenick in etwa 10 Minuten zu Fuß, ebenso der Bahnhof Köpenick.

Damit bietet Berlin-Köpenick für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm lebendiges Umfeld, in dem sich Alltag, Bildung und Erholung auf stimmige Weise verbinden.

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Other information

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.

Property ID: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com