Berlin / Köpenick

Modernes Wohnen mit Stil – hochwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse

CODE DU BIEN: 26068065WE46



PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m^2 • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26068065WE46
Surface habitable	ca. 71 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023

Prix d'achat	425.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Commission acheteur 2,38 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.06.2033
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	67.2 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

La propriété





CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

La propriété





CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

La propriété



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

La propriété



CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26068065WE46 - 12555 Berlin / Köpenick

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com