Berlin / Köpenick

Hochwertige 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon und Wasserblick

Objektnummer: 26068065WE77



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74.5 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26068065WE77 - 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: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068065WE77
Wohnfläche	ca. 74.5 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	29.06.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Eine helle Wohnatmosphäre, ausgewählte Materialien und ein zeitloses Design prägen den Charakter dieser hochwertig ausgestatteten Etagenwohnung. Auf ca. 74 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das klare Architektur mit wohnlicher Behaglichkeit verbindet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein freundliches, offenes Ambiente. Das hochwertige Echtholzparkett verleiht dem Interieur mit seiner natürlichen Optik eine warme und elegante Note. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen angenehmen Platz, um frische Luft und entspannte Momente zu genießen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der Wohnen und Kochen harmonisch miteinander verbindet. Die moderne Ausstattung, eine klare Formensprache und sorgfältig ausgewählte Materialien sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Der direkte Zugang zum Balkon schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt dazu ein, den Tag bei einem Frühstück im Freien zu beginnen oder den Abend in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und überzeugt durch seine ruhige, freundliche Ausstrahlung. Die durchdachte Gestaltung ermöglicht eine individuelle Einrichtung und schafft beste Voraussetzungen für erholsame Stunden. Im modernen Duschbad treffen hochwertige Oberflächen auf elegante Armaturen und eine bodengleiche Dusche.

Die technische Ausstattung rundet den hohen Wohnkomfort ab. Eine Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima. Die Videogegensprechanlage bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit, während der Personenaufzug einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Sämtliche Ausstattungsmerkmale fügen sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Als Erstbezug präsentiert sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Verbindung aus moderner Architektur, hochwertigen Materialien und einer funktionalen Raumaufteilung schafft ein Wohnambiente, das sowohl optisch als auch im Alltag überzeugt. Hier treffen zeitgemäße Wohnqualität und eine durchdachte Gestaltung aufeinander.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die modernes Wohnen mit einer hellen Atmosphäre und hochwertiger Ausstattung verbinden möchten. Der Balkon als zusätzlicher Freiraum, das natürliche Ambiente des Echtholzparketts und die gelungene Kombination aus Ästhetik und Funktionalität machen die Immobilie zu einem

attraktiven Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort und ein stilvolles Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

- hochwertiges Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche
- HW-Raum
- Balkon
- Videogegensprechanlage
- elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- Personenaufzug

Objektnummer: 26068065WE77 - 12555 Berlin / Köpenick

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26068065WE77 - 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: 26068065WE77 - 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