Berlin / Köpenick

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick auf die Spree

Objektnummer: 26068065WE78



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26068065WE78 - 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: 26068065WE78 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068065WE78
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023

Kaufpreis	355.000 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: 26068065WE78 - 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: 26068065WE78 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE78 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE78 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE78 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068065WE78 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Helle Räume, hochwertige Materialien und eine moderne, zeitlose Gestaltung verleihen dieser stilvollen Erdgeschosswohnung ihren besonderen Charme. Auf ca. 65 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das zeitgemäße Architektur mit einem behaglichen Wohngefühl vereint. Große Fenster sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und unterstreichen die offene, freundliche Atmosphäre. Das edle Echtholzparkett setzt natürliche Akzente und schafft eine warme, wohnliche Basis. Der angrenzende Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt dazu ein, den Wohnbereich ins Freie zu erweitern.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht der großzügig konzipierte Wohn- und Essbereich, der eine fließende Verbindung zwischen Wohnen und Kochen schafft. Eine zurückhaltende Gestaltung, harmonisch abgestimmte Materialien und die moderne Ausstattung verleihen dem Raum eine elegante Ausstrahlung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der sich ideal für ein entspanntes Frühstück, eine kleine Auszeit im Freien oder gemütliche Abendstunden eignet.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Helligkeit und bietet einen ruhigen Ort zum Entspannen und Abschalten. Die klare Raumgestaltung lässt vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung offen. Das zeitgemäße Duschbad präsentiert sich mit stilvollen Armaturen, hochwertigen Oberflächen und einer bodengleichen Dusche.

Auch die technische Ausstattung ist auf Komfort und Funktionalität ausgerichtet. Eine Fußbodenheizung gewährleistet ein angenehmes Raumklima, während die Videogegensprechanlage ein zusätzliches Maß an Sicherheit bietet. Der Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung und fügt sich ebenso wie die weiteren Ausstattungsmerkmale in das moderne Gesamtkonzept ein.

Die Wohnung wird als Erstbezug angeboten und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Damit eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, die Räume ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack einzurichten und ein individuelles Wohnambiente zu schaffen. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, ausgewählten Materialien und einer funktionalen Aufteilung schafft ein Zuhause, das sowohl durch seine Gestaltung als auch durch seinen praktischen Wohnkomfort überzeugt.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf ein modernes Wohnumfeld, helle Räumlichkeiten und eine hochwertige Ausstattung legen. Der Balkon, das natürliche Wohngefühl und die durchdachte Verbindung von Design und Funktionalität schaffen einen Ort, an dem sich Komfort und Entspannung auf angenehme Weise vereinen.

Objektnummer: 26068065WE78 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26068065WE78 - 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: 26068065WE78 - 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: 26068065WE78 - 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