Berlin / Köpenick

# Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Spreeblick

*Objektnummer: 26068065WE80*



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26068065WE80 - 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: 26068065WE80 - 12555 Berlin / Köpenick

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26068065WE80 |
| Wohnfläche | ca. 74 m² |
| Etage | 2 |
| 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: 26068065WE80 - 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: 26068065WE80 - 12555 Berlin / Köpenick

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE80 - 12555 Berlin / Köpenick

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE80 - 12555 Berlin / Köpenick

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE80 - 12555 Berlin / Köpenick

# Die Immobilie






Objektnummer: 26068065WE80 - 12555 Berlin / Köpenick

# Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete Räume, ausgewählte Materialien und ein modernes, zeitloses Design prägen den besonderen Charakter dieser attraktiven Erdgeschosswohnung. Auf ca. 74 m² Wohnfläche erwartet Sie ein harmonisches Wohnkonzept, das stilvolle Architektur mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für ein freundliches, offenes Ambiente. Das hochwertige Echtholzparkett verleiht den Räumen eine natürliche Wärme und unterstreicht den eleganten Gesamteindruck. Der Außenbereich erweitert den Wohnraum um einen attraktiven Rückzugsort im Freien und bietet Platz für erholsame Momente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der Wohnen und Kochen auf moderne Weise miteinander verbindet. Die dezente Farbgestaltung, die sorgfältig ausgewählten Materialien und die zeitgemäße Ausstattung schaffen ein stilvolles und zugleich einladendes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf den Balkon, der sich hervorragend für ein Frühstück im Freien, entspannte Stunden am Nachmittag oder einen gemütlichen Ausklang des Tages eignet.

Das Schlafzimmer besticht durch seine helle und angenehme Atmosphäre und bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Dank des durchdachten Schnitts lässt sich der Raum individuell gestalten und nach eigenen Vorstellungen einrichten. Das moderne Duschbad überzeugt mit hochwertigen Oberflächen, eleganten Armaturen und einer bodengleichen Dusche.

Auch hinsichtlich der technischen Ausstattung erfüllt die Wohnung moderne Wohnansprüche. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Raumklima. Die Videogegensprechanlage bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung und rundet das durchdachte Ausstattungskonzept sinnvoll ab.

Die Wohnung wird im Erstbezug angeboten und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Sie haben somit die Möglichkeit, die Räume nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und ein individuelles Zuhause zu schaffen. Die gelungene Kombination aus moderner Architektur, hochwertigen Materialien und einer funktionalen Raumaufteilung schafft ein Wohnambiente, das ästhetische Ansprüche und alltäglichen Komfort miteinander vereint.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die modernes Wohnen, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen. Der attraktive Außenbereich, die natürliche Wohnatmosphäre und das stimmige Zusammenspiel von Design und

Funktionalität machen diese Immobilie zu einem ansprechenden Zuhause, das Raum für Entspannung und individuelles Wohnen bietet.

Objektnummer: 26068065WE80 - 12555 Berlin / Köpenick

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26068065WE80 - 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: 26068065WE80 - 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: 26068065WE80 - 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