Berlin / Köpenick

Exklusive Etagenwohnung mit sonnigem Balkon, Echtholzparkett & Wasserblick

Objektnummer: 26068065WE81



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26068065WE81 - 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: 26068065WE81 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068065WE81
Wohnfläche	ca. 80 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023

Kaufpreis	445.000 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: 26068065WE81 - 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: 26068065WE81 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE81 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE81 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE81 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068065WE81 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieser stilvollen Etagenwohnung entfaltet sich eine Atmosphäre von Ruhe, Klarheit und zeitloser Eleganz. Großzügige, raumhohe Fenster lassen das Tageslicht tief in die Wohnräume strömen und verleihen den ca. 80 m² ein außergewöhnlich luftiges Raumgefühl. Der Blick auf das Wasser, der sich bereits vom Wohnzimmer aus eröffnet und sich auf dem Balkon fortsetzt, verleiht dem Zuhause eine besondere Qualität und schafft eine wohltuende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Hochwertige Materialien und eine harmonische Gestaltung prägen das gesamte Wohnambiente. Edles Echtholzparkett mit seiner natürlichen Maserung zieht sich durch die Wohnräume und verleiht ihnen eine warme, elegante Note.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Fließend geht er in die Küche über und schafft einen einladenden Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Stunden und gesellige Abende. Die großzügigen Fensterflächen setzen den Wasserblick eindrucksvoll in Szene und lassen die wechselnden Lichtstimmungen des Tages zum natürlichen Bestandteil des Wohnens werden. Der angrenzende Balkon führt dieses besondere Wohngefühl ins Freie: Ob beim ersten Kaffee am Morgen mit Blick auf das Wasser oder bei einem Glas Wein in den Abendstunden – hier wird jeder Moment zu einer kleinen Auszeit vom Alltag.

Zwei helle Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsorte und lassen Raum für persönliche Wohnideen. Das geschmackvoll gestaltete Wannenbad verbindet hochwertige Oberflächen mit einer klaren, modernen Formensprache und lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird es durch ein separates Duschbad, das zusätzlichen Komfort und praktische Flexibilität im Alltag schafft.

Auch technisch überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Ausstattung. Das effiziente Fußbodenheizung gewährleistet eine zeitgemäße Wärmeversorgung, während die Videogegensprechanlage Sicherheit und Komfort vereint. Ein Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu den Wohnetagen und fügt sich selbstverständlich in das moderne Gesamtkonzept ein.

Der im Jahr 2023 errichtete Neubau präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand und verbindet zeitgemäße Architektur mit einer hochwertigen Ausführung. Klare Linien, ausgewählte Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung schaffen ein Wohnumfeld, das gleichermaßen ästhetisch und alltagstauglich ist.

Ein Zuhause, das Architektur, Wohnkomfort und Wasserblick auf besondere Weise

vereint. Ein Ort, an dem das Licht den Tagesrhythmus bestimmt, der Blick über das Wasser Ruhe schenkt und modernes Wohnen eine ganz selbstverständliche Leichtigkeit erhält.

Objektnummer: 26068065WE81 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

- hochwertiges Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Wannenbad
- Duschbad
- Personenaufzug
- Balkon
- Videogegensprechanlage
- elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- optional Tiefgaragenstellplatz 60.000€
- optional Tiefgarage Motorradstellplatz 7.500€

Objektnummer: 26068065WE81 - 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: 26068065WE81 - 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: 26068065WE81 - 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