Berlin / Wendenschloss

Ein Zuhause zum Ankommen – Einfamilienhaus in traumhafter Waldlage – naturnah, grün, energiesparend

CODE DU BIEN: 25068049

PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 105 m^2 • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 510 m^2

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

- 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: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068049
Surface habitable	ca. 105 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 67 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	bois
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	78.08 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

La propriété

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

Une première impression

Dieses 1996 in ökologischer Holzständerbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause in einer naturnahen, ruhigen Lage. Das ca. 510 m² große Grundstück ist in einer Sackgasse gelegen und garantiert Privatsphäre und Erholung pur. Der liebevoll angelegte Garten mit sonniger Süd-West-Terrasse lädt zu entspannten Stunden ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur. Linker Hand ist die Küche angeordnet und rechts befindet sich ein Gäste-WC. Ein weiterer Flur führt in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Parkettboden, gemütlichem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse. Hier verschmelzen Wohnraum und Natur zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein praktischer Heizungsraum. Durch eine Teilung des ca. 20 m² großen Raumes könnte ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden.

Das besondere Highlight dieses Hauses ist der beheizte Vollkeller. Hier eröffnet sich Ihnen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten: Hobbyräume, Stauraum – und vor allem ein einladender Party- und Wellnessbereich. Die integrierte Bar schafft den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Freunden, während die hauseigene Sauna pure Entspannung nach einem langen Tag verspricht. Hier wird der Keller zur echten Wohlfühloase! Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Garage, ein Carport sowie ein praktischer Holzschuppen im Garten. Die 2010 erneuerte Gasbrennwerttherme, die installierte Klimaanlage sowie der vorhandene Kamin gewährleisten zudem ganzjährig ein angenehmes Raumklima und flexible Heizmöglichkeiten.
Hochwertige Holzfenster mit Aluminium-Außenschale unterstreichen zusätzlich die Qualität des Hauses. Sie verbinden natürliche Wohnatmosphäre mit Langlebigkeit und praktischer Pflegeleichtigkeit.

Besonders hervorzuheben ist, dass es sich bei dem Gebäude um ein Energiesparhaus handelt, was für niedrige Betriebskosten und einen nachhaltigen Umgang mit Energie sorgt.

Die Lage in einer Sackgasse gewährleistet Ruhe und Privatsphäre, während die direkte Waldnähe Naturliebhaber begeistert. Gleichzeitig ist das Haus gut angebunden: Die Bushaltestelle der Linie 169 befindet sich nur rund 500 Meter entfernt und fährt direkt

zum S-Bahnhof Köpenick (S3).

Ob als Rückzugsort für Paare oder als Zuhause für eine kleine Familie – dieses Haus vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einer gemütlichen Atmosphäre, einer naturnahen Umgebung und einer praktischen Verkehrsanbindung, die Erholung und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

Détails des commodités

- Parkett und Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bädern
- Kamin im EG
- hochwertige Einbauküche (2015)
- Sauna
- Gasbrennwerttherme (2010)
- Klimaanlage
- Garage
- Carport (2013)
- hochwertiger Holzschuppen

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

Tout sur l'emplacement

Köpenick ist ein traditionsreicher Ortsteil des Bezirks Treptow-Köpenick im Südosten Berlin. Es ist geprägt von einer einzigartigen Lage am Zusammenfluss von Spree und Dahme und zeichnet sich aus durch seine seenreiche Umgebung. Die Müggelberge, mit 114,7 Metern die höchste natürliche Erhebung Berlins, sowie weitläufige Wälder und Wasserflächen machen den Stadtteil zu einem der grünsten und naturnahen Wohnorte der Hauptstadt. Die Spree verbindet Köpenick mit dem Müggelsee und der Berliner Innenstadt, während die Schlossinsel mit dem Köpenicker Schloss und der historische Altstadtkern bis heute die mittelalterliche Tradition des Ortes widerspiegeln.

Der Ortsteil bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen sowie zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten. Das Forum Köpenick mit rund 130 Geschäften und das nahegelegene Waltersdorf mit seinen Einrichtungshäusern IKEA, Möbel Höffner und weiteren Märkten sorgen für eine hervorragende Nahversorgung. Auch der 1. FC Union Berlin, das Schloss Köpenick sowie zahlreiche Open-Air- und Familienangebote, wie das FEZ in der Wuhlheide, bereichern das kulturelle und sportliche Leben.

Innerhalb Köpenicks liegt Wendenschloss, ein besonders begehrter Wohnstandort. Eingebettet zwischen dem Langen See im Westen und Süden sowie den Müggelbergen im Osten verbindet dieser Ortsteil idyllische Natur mit der Nähe zur Altstadt Köpenick. Eine Besonderheit ist die BVG-Fährverbindung F12, die Wendenschloss ganzjährig mit Grünau verbindet. Zusätzlich verkehrt die Straßenbahnlinie 62 entlang der Wendenschlossstraße und stellt eine direkte Anbindung an die Altstadt Köpenick, den S-Bahnhof Köpenick (S3) und weiter nach Mahlsdorf (S5) her. Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner City-Ost (Alexanderplatz) in rund 45 Minuten, die City-West (Kurfürstendamm) in etwa 40 Minuten. Die Altstadt Köpenick selbst liegt nur wenige Minuten entfernt und ist schnell mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar.

Wendenschloss bietet zudem eine gute Versorgung für Familien mit Kindertagesstätten und einer Grundschule. Das Haus der Begegnung am Ufer der Dahme ergänzt das Angebot mit kulturellen und sportlichen Veranstaltungen. Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Zahlreiche Wander- und Radwege in den Müggelbergen, Boots- und Wassersportmöglichkeiten auf Spree, Dahme und Langer See sowie das Strandbad Wendenschloss laden zu Erholung und sportlicher Betätigung direkt vor der Haustür ein. Ob Baden, Stand-up-Paddling, Rudern oder einfach nur das Genießen der Natur – Wendenschloss verbindet Lebensqualität mit Erholung auf höchstem Niveau.

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 78.08 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.)

beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

CODE DU BIEN: 25068049 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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