

Berlin

# Kapitalanlage mit 4 % Rendite in Köpenicks Toplage - Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse

Objektnummer: 25068061WE42



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 25068061WE42 |
| Wohnfläche   | ca. 116 m²   |
| Etage        | 5            |
| Zimmer       | 3            |
| Schlafzimmer | 2            |
| Badezimmer   | 2            |
| Baujahr      | 2017         |
| Stellplatz   | 1 x Garage   |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 639.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |               |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme          | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergiebedarf            | 51.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.01.2028         | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Blockheizkraftwerk | Baujahr laut Energieausweis | 2017          |

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen Berlins und direkt an der Spree, präsentieren wir Ihnen diese luxuriöse Dachgeschosswohnung, welche keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung befindet sich in der 2. Reihe zur Spree und bietet auf rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Höchstmaß an Komfort und Qualität. Seit kurzem ist die Wohnung zuverlässig vermietet. Bei einer monatlichen Kaltmiete von 2.030 € zzgl. 75 € für den Tiefgaragenstellplatz ergibt sich eine ansprechende Rendite von etwa 4 % – eine seltene Gelegenheit in dieser Lage.

Das Raumkonzept unterteilt sich in ein geräumiges Zimmer mit angrenzendem modernen Wannenbad, ein gemütliches Schlafzimmer, ein weiteres Bad mit ebenerdiger Dusche und einen weitläufigen Wohn- und Essbereich. Neben einer Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen befindet sich hier auch die hochwertige Marken-Einbauküche, die mit modernen, teils neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Eine geräumige Diele präsentiert sich mit einem großen Einbauschränk, welcher viel Stauraum bereithält. Besonderes Highlight ist aber die ca. 50 m<sup>2</sup> große Terrasse, die nicht nur mit ihrer Größe, sondern auch mit einer Pergola als elektrisch betriebenes Sonnenschutzsystem beeindruckt. Diese ist umlaufend und von jedem Zimmer aus zu betreten. Neben hübschen Fliesen in den Bädern unterstreicht hochwertiges Eichenparkett den edlen Charakter dieser Wohnung.

### Ausstattung

Diese besondere Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Niveau heben. Hier sind einige der herausragenden Merkmale dieser Immobilie:

1. **Hochwertige Marken-Einbauküche mit Miele-Geräten:** Die Küche ist das Herzstück dieser Wohnung und wurde mit einer deckenhohen Marken-Einbauküche ausgestattet. Die Küche verfügt über hochwertige Einbaugeräte von Miele, darunter einen Dampfgarer/Backofen in angenehmer Arbeitshöhe, ein beeindruckendes 90 cm Induktionskochfeld und einen Geschirrspüler, der Ihnen die Arbeit erleichtert.
2. **Perfekte Outdoor-Entspannung:** Die Wohnung bietet eine 6 x 3 Meter große Pergola und ein perfekt abgestimmtes elektrisches Sonnenschutzsystem, das Ihnen ermöglicht, die Sonne zu genießen oder im Schatten zu entspannen.
3. **Großzügiger Stauraum:** Die Wohnung verfügt über umfangreichen Stauraum dank

deckenhoher Wandschränke im Flur und im Schlafzimmer. Hier finden Sie ausreichend Platz, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

4. Helle und luftige Räume: Bodentiefe Fenster durchfluten die Wohnung mit natürlichem Licht und bieten einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Außenjalousien sorgen für Privatsphäre und Schutz vor Sonnenlicht.

5. Exquisites Eichenholzparkett: In den Wohn- und Schlafbereichen wurde exquisites Eichenholzparkett verlegt, das nicht nur schön aussieht, sondern auch angenehm und leicht zu pflegen ist.

6. Moderne Badezimmer: Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, darunter ein Master-Bad mit einer Wannen-Dusch-Kombination und ein Gästebad mit separater Duschkabine. Das Master-Bad verfügt außerdem über Fußbodenheizung und einen zusätzlichen Handtuchrockner für höchsten Komfort.

7. Elektrisches Be- und Entlüftungssystem: Die Wohnung ist mit einem modernen elektrischen Be- und Entlüftungssystem von LUNOS ausgestattet, das für eine stets angenehme Luftqualität sorgt.

Diese Wohnung vereint Luxus, Funktionalität und modernes Design auf höchstem Niveau. Hier können Sie Ihren Wohntraum in vollen Zügen genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie beeindrucken. Diese Immobilie ist zuverlässig vermietet. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 2.030,- Euro monatlich plus 75,- Euro für den Tiefgaragenstellplatz.

## Lage

Die ruhige Grünlage mit direktem Blick auf die Spree verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Zwischen Bahnhofsstraße und Pyramidenbrücke gelegen, profitiert das Objekt von einer erstklassigen Infrastruktur. Das nahegelegene Forum Köpenick – eines der größten Einkaufszentren Berlins – sowie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Bildungseinrichtungen und medizinische Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Berlin-Köpenick begeistert als größter und grünster Bezirk Berlins; ein Drittel seiner Fläche sind von Wald, ein Sechstel von Wasser geprägt. Die schnelle Anbindung an die Berliner City rundet das Angebot ab: In nur 20 Minuten sind Sie in der City Ost und in ca. 35 Minuten in der City West. Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch liebevoll sanierte Mehrfamilienhäuser und moderne Stadtvillen aus, die die hohe Lebensqualität dieses Bezirks unterstreichen.

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Ausstattung und Details

- hochwertiges Eichenparkett
- Marken-Einbauküche mit Miele-Geräten
- elektrischer Sonnenschutz dank großer Pergola
- elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- elektrisches Be- und Entlüftungssystem
- jedes Zimmer verfügt über einen TV- und Datenanschluss
- monatliche Mieteinnahme 2.030,- Euro zzgl. 75,- Euro für den Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Alles zum Standort

### Geografie:

Köpenick ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin. Durch den Zusammenfluss von Spree und Dahme ist der Ortsteil nicht nur in seenreicher Umgebung gelegen, die Müggelberge im Südosten Köpenicks sind mit ca. 114,7 m die höchste natürliche Erhebung Berlins und runden diese Umgebung ab mit üppigen Wäldern. Die Spree verbindet Köpenick mit dem Müggelsee und der Berliner Innenstadt. Kurz vor dem Zusammenfluss von Spree und Dahme liegt in der Dahme die Schlossinsel mit dem Köpenicker Schloss.

Köpenick besitzt eine eigenständige mittelalterliche Stadttradition. Es erhielt bereits im Mittelalter das Stadtrecht und verfügt bis heute über einen gut erhaltenen Altstadt kern. Zur mittelalterlichen Stadt gehörten neben der Köpenicker Insel mit der Altstadt Alt-Köpenick auch die Schlossinsel und der Kietz.

### Lage / Verkehr:

Köpenick ist durch die S-Bahnhöfe Köpenick und Spindlersfeld mit den Linien S3 und S47 gut an die Berliner Innenstadt angebunden. Die Tram der Linien 62, 63 und auch die Buslinien X69, 164, 169 und 269 durchqueren den Ortsteil und binden damit die angrenzenden Ortsteile und Naherholungsgebiete wie auch die Innenstadt gut ein. Mit dem Auto erreicht man die ca. 17 km entfernte City Ost über die Wuhlheide in rund 30 Minuten. Mit S-Bahn und Straßenbahn benötigt man für die Strecke gut 40 Minuten. Um die ca. 24 km entfernte City West mit dem Auto über die A100 zu erreichen, sind ca. 40 min. Fahrzeit einzuplanen bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. eine Stunde.

### Infrastruktur:

Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Köpenick ergänzt von einer guten Versorgungsinfrastruktur mit allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten als auch eine Gemeinschaftsschule für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Unmittelbar am S-Bahnhof Grünau gelegen, bietet das verkehrstechnisch gut angebundene Forum Köpenick mit seinen rund 130 Geschäften eine gute Nahversorgung. Das nahegelegene Waltersdorf rundet mit seinem Einrichtungszentren IKEA, Möbel Höffner, MediaMarkt etc. das Angebot ab.

#### Wirtschaft:

Der Bezirk Treptow-Köpenick ist eine Transit- und Transformationsregion besonderer Art. Köpenick entwickelte sich vom ehemals industriestärksten Stadtteil zum Standort von Wissens- und Dienstleistungsangeboten. Durch sein innovatives und wirtschaftsfreundliches Klima bietet der Bezirk die besten Bedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen.

#### Freizeit / Sport / Natur:

Köpenick besticht durch sein umfangreiches Freizeitangebot ob mit Open-Air-Konzerten in der nahegelegenen Wuhlheide oder mit Spaß für die ganze Familie im FEZ, welches Indoor oder Outdoor z. B. mit seinem Kletterpark Spaß bietet. Auch begeistert der Fußballclub - 1. FC Union - mit seinem Sitz in der Alten Försterei. Die Altstadt bietet Raum zum Flanieren und hält zudem einige Leckereien z. B. im Lokal „Zur alten Laterne“ oder bei „Mutter lustig“ bereit und zum Tanz lädt an Wochenenden die Freiheit 15. ein. Das Schloss Köpenick rundet mit seiner Dauerausstellung „Werke der Raumkunst aus Renaissance, Barock und Rokoko“ das kulturelle Angebot gelungen ab.

Um den Müggelsee oder die Müggelberge mit dem Müggelturm, laden unzählige Wander- und Radwege zu schönen Touren direkt am Wasser oder Wald ein. Eben durch diese wasserreiche Umgebung zählt Köpenick eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden rund um den Wassersport.

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25068061WE42 - 12555 Berlin

## 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)