



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KAPITALANLAGE - denkmalgeschütztes MFH mit 5 Parteien in grüner & ruhiger Lage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2410	<b>Datum:</b>	21.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Ort:</b>	12555 Berlin / Köpenick	<b>Wohnfläche:</b>	323,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	323,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	528,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	12,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	5,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	1.095.000,00 €	<b>Provision:</b> 4 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	----------------	--

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
------------------	--------------	--------------------	-----------

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Reihemittelhaus bestehend aus fünf Wohneinheiten. Das Objekt ist zugehörig zu einer denkmalgeschützten Wohnanlage im Märchenviertel Köpenicks. Die Anlage wurde 2013 / 2014 grundlegend saniert. Die fünf Wohneinheiten erstrecken sich über 3 Etagen - zwei Wohnungen im Erdgeschoss, zwei im Obergeschoss und eine letzte im Dachgeschoss. Die Dachgeschosswohnung verfügt über ca. 93 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf drei Zimmer, ein Bad sowie einen Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Die anderen Einheiten bestehen mit Wohnflächen um die 55 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf Flur, Küche, zwei Zimmer sowie einen Balkon zum grünen und ruhigen Innenhof. Alle Wohnungen verfügen über eine Küche (Eigentum des Verkäufers) sowie einen zugeteilten Kellerabteil. Zusätzlich vorhanden ist ein separater Fahrradabstellraum sowie ein Waschkeller. Der Garten steht den Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Die Wohneinheiten sind aktuell vermietet bzw. eigengenutzt mit Interesse einer Weiternutzung gegen eine monatliche Mietzahlung. Weitere Informationen erhalten Sie mittels dem Exposé.

## Lage:

---

Köpenick ist ein Ortsteil des Bezirks Treptow-Köpenick und befindet sich somit im Südosten der deutschen Hauptstadt. In dem Berliner Ortsteil findet man nicht nur Angebote des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Cafés, Restaurants, Kitas, Schulen und Arzthäuser, sondern auch viel speziellere kulturelle Einrichtungen und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Vom Shoppingcenter (Forum Köpenick, Allende-Center), über die zahlreichen Sportvereine (u.a. 1. FC Union Berlin oder der Köpenicker SC), bis hin zu diversen Freizeiteinrichtungen (u.a. Bootsverleihe, Schwimm- und Strandbäder, Museen, Theatern, Schloss Köpenick) ist für wirklichen jeden etwas dabei. Zudem besitzt der Ortsteil einen historischen und bis heute gut erhaltenen Altstadtkern. Trotz der so vielfältigen Angebote kommen Grün- sowie Parksflächen hier nicht zu kurz – ganz im Gegenteil. Köpenick befindet sich im wald- und wasserreichsten Bezirk Berlins, wodurch sich ein familienfreundliches, grünes sowie harmonisches Bild durch den gesamten Ortsteil zieht. Der Teufelssee, der große Müggelsee, aber auch die Müggelberge laden nicht nur ansässige Einwohner zum Erkunden und Verweilen ein.

Hier wohnt man also im wahrsten Sinne da, wo andere für ihre Ausflüge, zur Erholung oder gar zum Urlaub machen hinfahren!

Die Bundesstraße B96a sowie die Autobahn A113 können mit dem Auto von Köpenick aus innerhalb von ca. 10 bis 15 Autominuten erreicht werden und ermöglichen eine gute Anbindung an die City. Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreicht. In Köpenick profitiert man zudem von einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Innerhalb des Ortsteils, direkt an der Hauptstraße, befindet sich der S-Bahnhof Köpenick (S3). Die S-Bahnhöfe Spindlersfeld (S47) und Wuhlheide (S3, S5) sind ebenfalls schnell zu erreichen. Die zahlreichen vorhandenen Bus- und Straßenbahnlinien bringen einen ebenfalls unkompliziert von a nach b. Über die öffentlichen Verkehrsmittel gelangt man so beispielsweise innerhalb von ca. 30 Minuten zum Alexanderplatz.

## Ausstattung:

---

Vier Wohnungen zwischen 56,81 m<sup>2</sup> und 58,20 m<sup>2</sup> mit jeweils einem Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon, Küche

und Badezimmer.

Eine Wohnung im Dachgeschoss mit 93,76 m<sup>2</sup>, bestehend aus Flur, Wohnzimmer, 3 weiteren Zimmern, Küche und Badezimmer.

#### SONSTIGES

- unkompliziert & ohne Gebühr Parken auf der Straße
- 4 von 5 Wohnungen erhielten 2014 neue Einbauküchen
- KG: Mieterkeller, Fahrradkeller & Wasch-/Trockenraum
- großer und idyllischer Garten zu Nutzung der Mieter

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Ausblick Küche



Balkon



Fahrradkeller



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht Garten



Treppenhaus



Treppenhaus



Mieterkeller



Wasch-/Trockenraum



Balkon 1. OG rechts



Duschbad 1. OG rechts



Flur 1. OG rechts



Küche 1. OG rechts



Wohnzimmer 1. OG rechts



Zimmer 1. OG rechts

