

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Berlin

Exklusives EG-Apartment mit 186 m², Seeblick, Terrasse und Kamin direkt am Müggelsee



Objekt-Nr. OM-393865

Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **3.300 € + NK**

Ansprechpartner:

Herr Böker

Telefon: 0171 4137288

Mobil: 0171 4137288

Müggelseedamm 288
12587 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	9.900 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	186,74 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	186,74 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	467 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die außergewöhnlich großzügige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über 186,74 m² und befindet sich im Erdgeschoss des Hauses.

Bereits beim Betreten beeindruckt der weitläufige Wohn- und Essbereich:

- großformatige Fensterfronten
- direkter Blick auf den Müggelsee
- hochwertiger Echtholzparkettboden
- dezente, moderne Beleuchtung
- Zugang zur Terrasse und zum Garten-/Uferbereich

Die Räume sind offen gestaltet, lichtdurchflutet und bieten dank ihrer Proportionen ein äußerst repräsentatives Ambiente.

Das luxuriöse Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und hochwertigen Fliesen sorgt für ein besonders elegantes Wohngefühl. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein weiteres Zimmer eignet sich perfekt als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und verfügt über einen eigenen Kellerraum.

Ausstattung

Fabrikneue Einbauküche - Details der Küchenplanung gern auf Anfrage.

Ausstattung – aktualisiert

Fußbodenheizung in allen Räumen

Hochwertiger Echtholzparkettboden

Kamin im Wohnbereich – modern integriert und stilprägend

Schlafzimmer mit direktem Seeblick

Kinderzimmer / Arbeitszimmer ebenfalls mit Seeblick

Insgesamt drei Bäder:

ein großes Masterbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche

ein Duschbad

ein Gäste-WC

Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume

Neue, hochwertige Einbauküche (optional, falls vorhanden)

Direkter Zugang zum Müggelsee

Privater Strandbereich nur für Bewohner

Bootsanleger auf dem Grundstück

Barrierefreier Zugang durch Aufzug

Großzügige Terrassen- und Außenbereiche

Modernes Lichtkonzept in allen Wohnräumen

Eigenes Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Eckdaten

Etage: Erdgeschoss

Wohnfläche: 186,74 m²

Zimmer: 3

Kaltmiete: 3.548 €

Nebenkosten: 467 €

Warmmiete: 4.015 €

Kaution: 10.644 €

Kellerraum vorhanden

Barrierefrei durch Aufzug

Lage

Am Müggelseedamm 288 in Berlin-Friedrichshagen erwartet Sie eine Immobilie in absoluter Ausnahmelage. Direkt am südlichen Ufer des Müggelsees gelegen, bietet das Grundstück eine einmalige Verbindung aus Natur, Ruhe und exklusiver Wohnqualität.

Der private Strandzugang sowie der hauseigene Bootsanleger stehen ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung – ideal für alle, die Wasser, Sport und Entspannung lieben.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die beliebte Bölschestraße, das Herz Friedrichshagens, mit Boutiquen, Restaurants, Cafés, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend: S-Bahnhof Friedrichshagen sowie mehrere Tram- und Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung ins Zentrum Berlins.

Diese Kombination aus Idylle am Wasser und urbaner Erreichbarkeit macht diese Erdgeschosswohnung zu einem seltenen Angebot.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

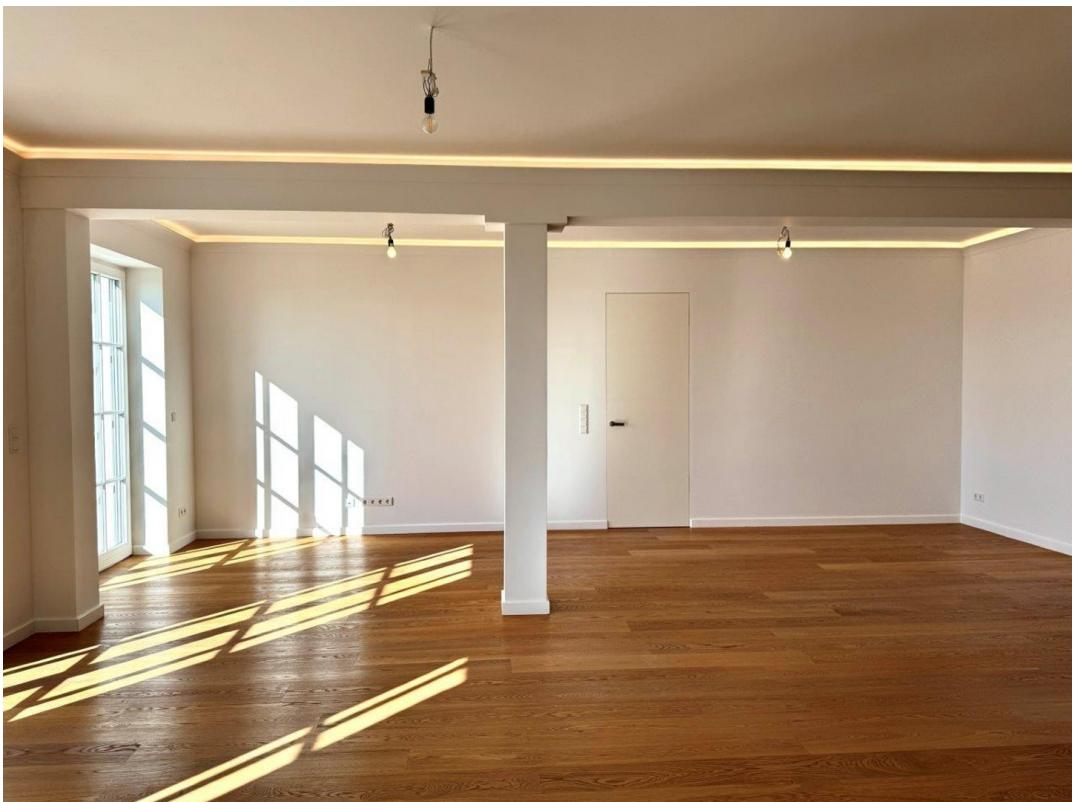


Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie

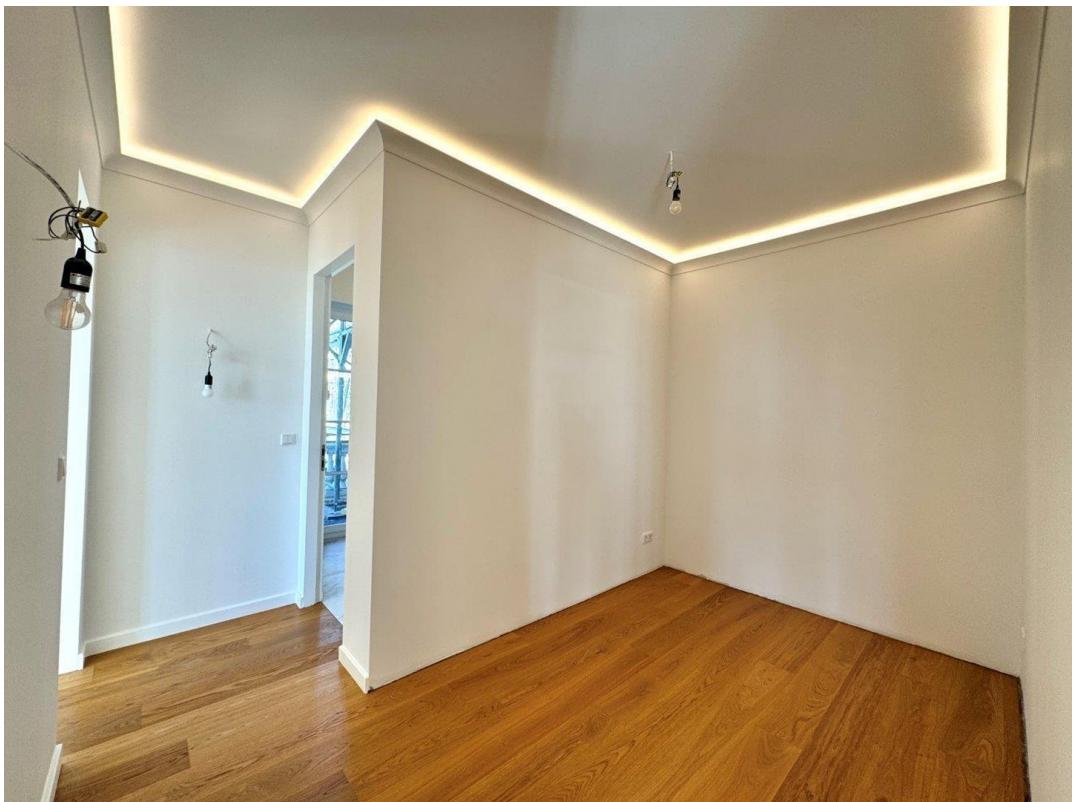


Wohnen

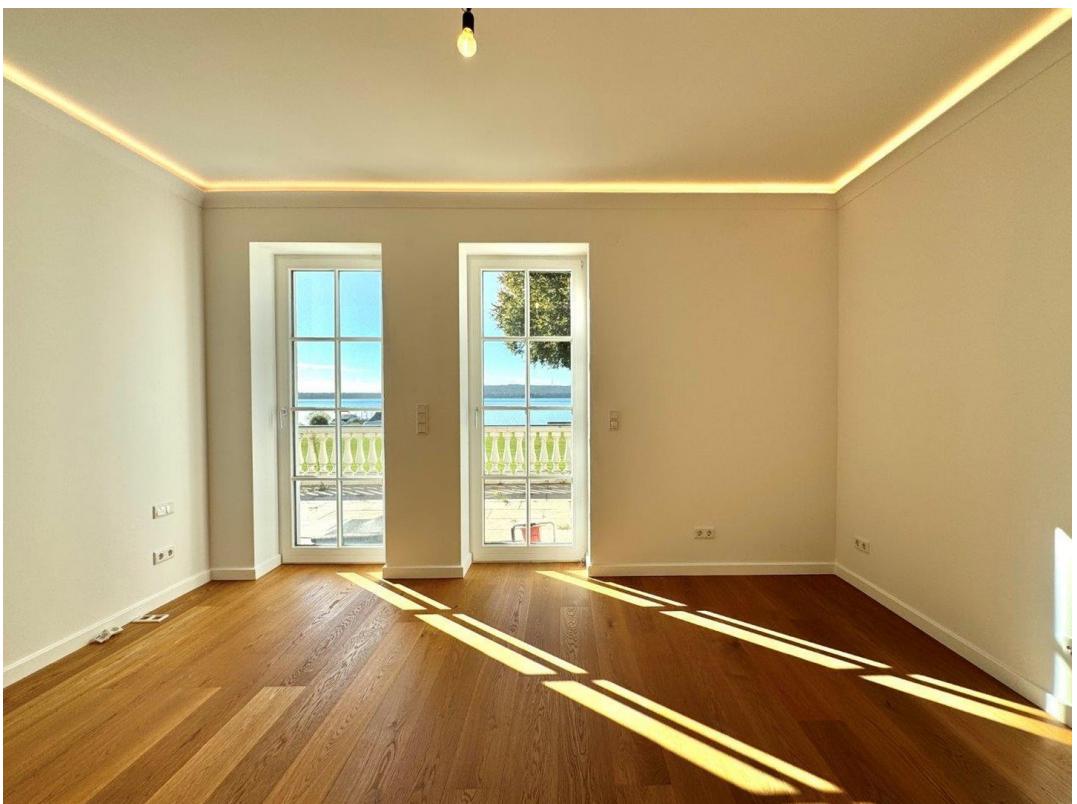


Seeblick

Exposé - Galerie

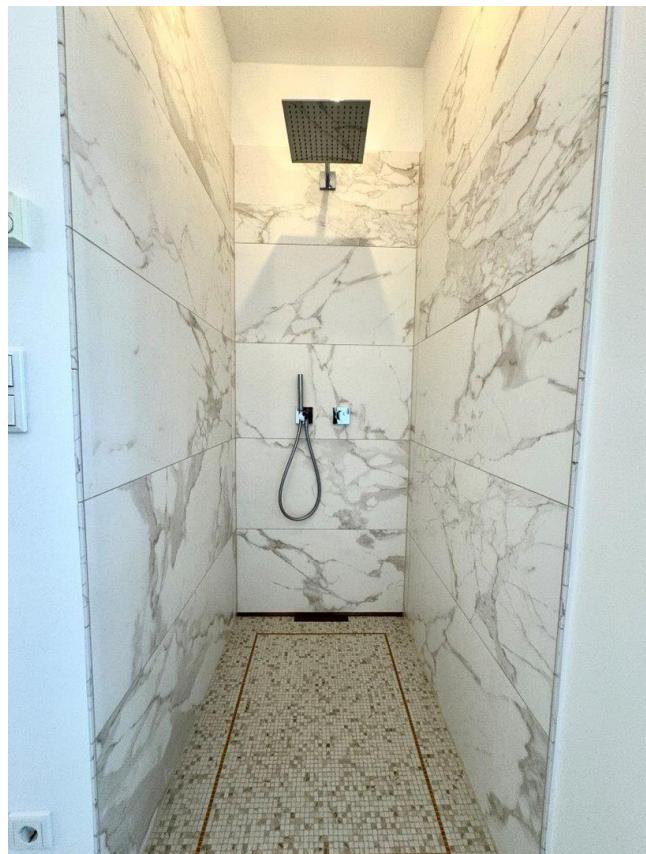


Ankleide

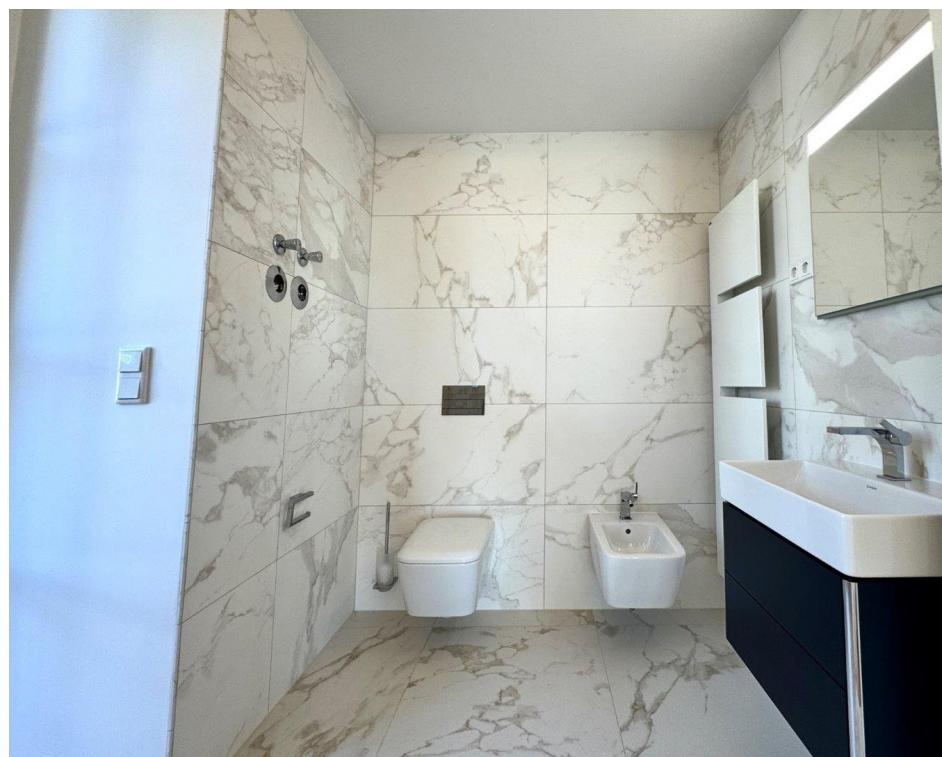


Schlafem

Exposé - Galerie



Bad 1

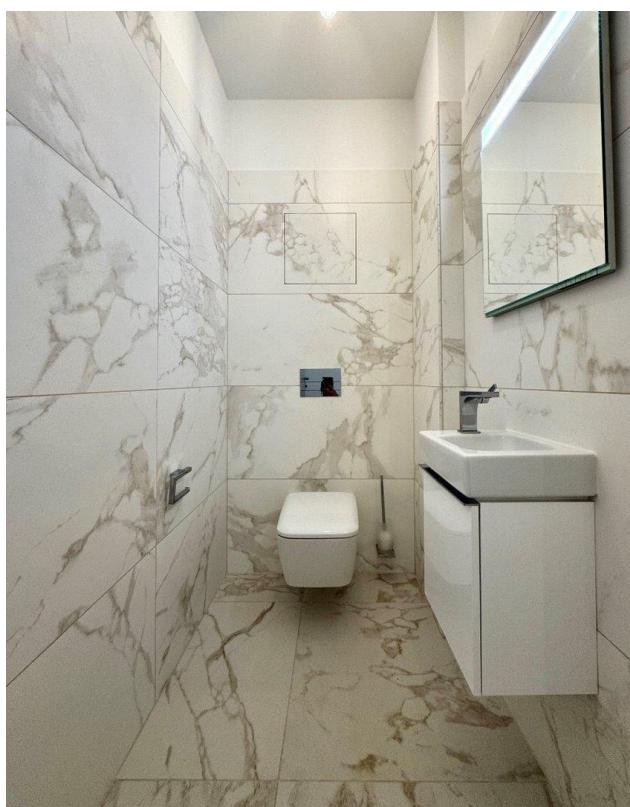


Bad 1

Exposé - Galerie



Wohnen



Bad 2 Besucher

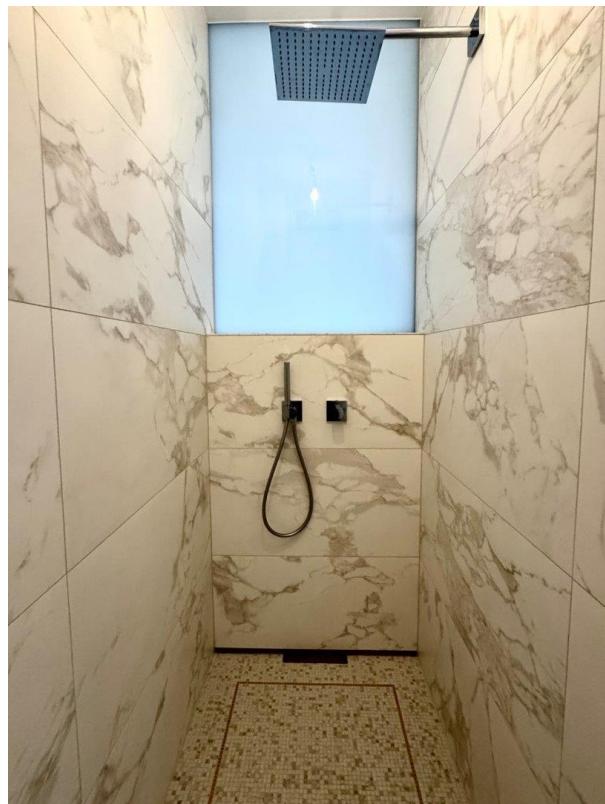


Abstelle 1

Exposé - Galerie



Bad 3

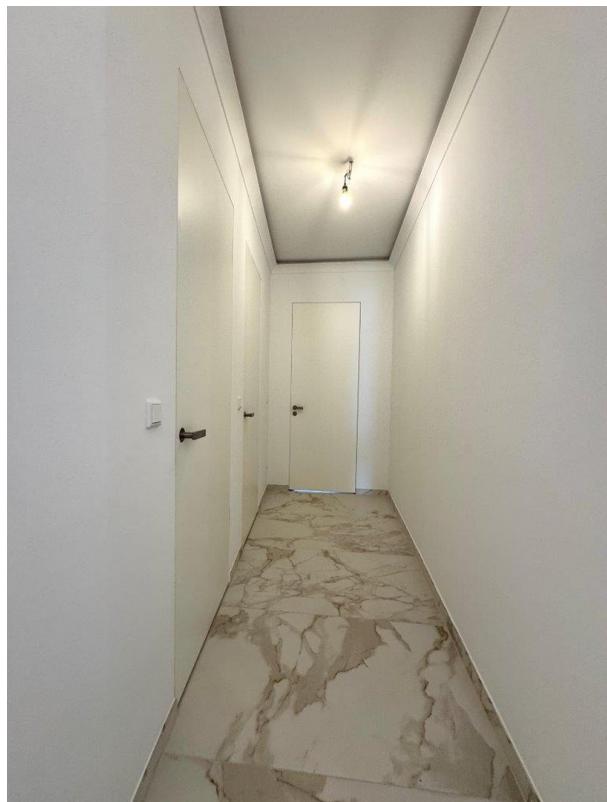


Bad 3

Exposé - Galerie



Bad 3



Flur



Kamin

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Grundrisse

