

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Erstbezug an der Dahme – 2-Zimmer-Neubau mit Balkon und Wasserblick, Parkett und Fußbodenheizung (1)



Objekt-Nr. OM-421593

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.566 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nunc Immobilien – Nicolai Schmid

12557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	55,90 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	179 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	4.698 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese heimliche, warme und moderne 2-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre der Villa Varenna, einem Neubauprojekt direkt am Wasser in Berlin-Köpenick und bietet direkten Blick auf die Dahme. Die erhöhte Erdgeschosslage sorgt für Privatsphäre und bequemen Zugang – ideal, wenn Sie keinen weiten Weg zum Aufzug möchten, aber trotzdem nicht ebenerdig wohnen wollen.

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn-/Kochbereich (ca. 30 m²), ein separates Schlafzimmer (ca. 14 m²), ein modernes Bad mit Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Der Balkon ist nach Norden zur Dahme ausgerichtet.

Das Gebäude wird im Sommer 2026 fertiggestellt und ist mit Aufzug, Fußbodenheizung und elektrischen Sonnenschutz-Screens ausgestattet. Eine Küche ist nicht vorhanden und muss selbst eingebaut werden.

-----

This cozy, warm, and modern 2-room apartment is located on the raised ground floor of Villa Varenna, a new waterfront development in Berlin-Köpenick, offering direct views of the Dahme river. The elevated position provides privacy and easy access – ideal if you prefer not to climb stairs but don't want to live at street level.

The apartment features an open living/kitchen area (approx. 30 m²), a separate bedroom (approx. 14 m²), a modern bathroom with shower, and a utility room with washing machine connection. The balcony faces north toward the Dahme.

The building will be completed in summer 2026, equipped with elevator, underfloor heating, and electric sun blinds. No fitted kitchen included – you'll need to install your own.

## Ausstattung

- Neubau 2026, Erstbezug – Moderne Ausstattung aus 2026
- Echtholzparkett im Wohn- und Schlafbereich – für ein warmes, wertiges Wohngefühl
- Fußbodenheizung – angenehme Wärme von unten, keine Heizkörper, die im Weg stehen
- Bodentiefe Fenster – viel Licht, offenes Raumgefühl, moderner Look
- Elektrische Textilscreens – Sonnenschutz per Knopfdruck, elegant und effektiv
- Balkon mit Wasserblick – Morgenkaffee mit Blick auf die Dahme
- Personenaufzug
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

-----

- New build 2026, first occupancy – Modern finishes throughout
- Real wood parquet in living and bedroom – warm, high-quality feel underfoot
- Underfloor heating – cozy warmth from below, no radiators in the way
- Floor-to-ceiling windows – floods the space with light, open feel, modern look
- Electric textile screens – sun protection at the touch of a button, elegant and effective
- Balcony with water view – morning coffee overlooking the Dahme
- Elevator
- Utility room with washing machine connection

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

**Sonstiges**

Mietkonditionen:

- Mindestmietdauer: 2 Jahre (Kündigungsausschluss)
- Tiefgaragen-Stellplatz separat anmietbar
- Keine Einbauküche vorhanden

Kontakt:

Nicolai Schmid

Nunc Immobilien GmbH

Mühlenstraße 8a

14167 Berlin

Bei Ihrer Anfrage freuen wir uns über kurze Angaben zu:

- Ihrer beruflichen Situation und Einkommen
- Warum diese Wohnung für Sie interessant ist
- Gewünschter Einzugstermin

-----

Rental conditions:

- Minimum rental period: 2 years (early termination excluded)
- Underground parking available separately
- No fitted kitchen included

Contact:

Nicolai Schmid

Nunc Immobilien GmbH

Mühlenstraße 8a

14167 Berlin

With your inquiry, we'd appreciate a few details about:

- Your professional situation and income
- Why this apartment interests you
- Your preferred move-in date

**Lage**

Wendenschloßstr. 170 a, 12567 Berlin (Köpenick)

Das RIVA LIVING BERLIN liegt am Ostufer der Dahme, einem der wenigen verbliebenen Wasserlagen in Berlin. Die Umgebung bietet viel Grün, Wasser und Ruhe – und trotzdem gute Anbindung an die Stadt.

- Penny-Markt: 5 Minuten zu Fuß
- Tram-Haltestelle: 5 Minuten zu Fuß
- S-Bahnhof Köpenick: ca. 15 Minuten
- Großer Müggelsee: ca. 10 Minuten mit dem Rad
- Flughafen BER: ca. 20 Minuten mit dem Auto

-----

Wendenschloßstr. 170 a, 12567 Berlin (Köpenick)

RIVA LIVING BERLIN is situated on the eastern bank of the Dahme – one of Berlin's last remaining waterfront locations. The area offers plenty of greenery, water, and tranquility, yet remains well-connected to the city.

- Penny supermarket: 5 minutes on foot
- Tram stop: 5 minutes on foot
- S-Bahn Köpenick: approx. 15 minutes
- Großer Müggelsee lake: approx. 10 minutes by bike
- BER Airport: approx. 20 minutes by car

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

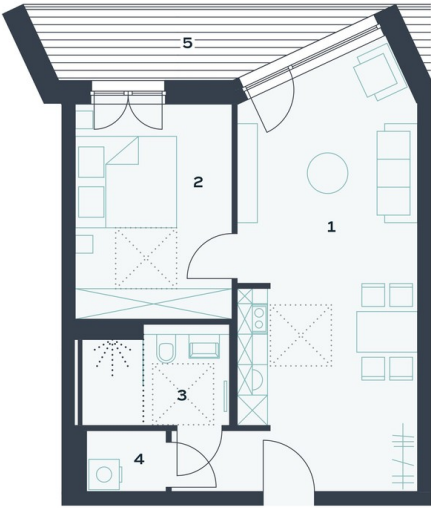
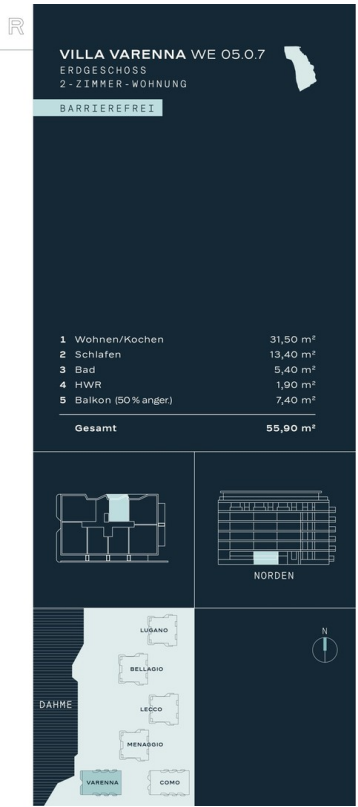




# Exposé - Galerie



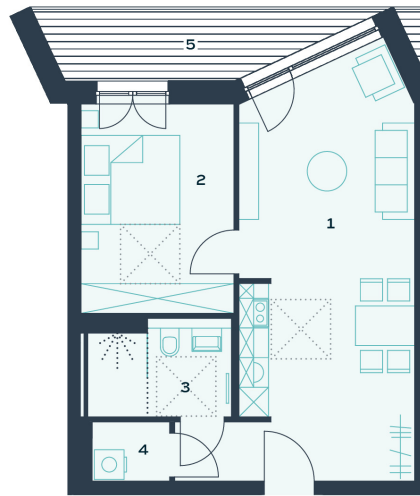
# Exposé - Grundrisse



0 1 2 3 M 1:100

## R

BARRIEREFREI



0 1 2 3 M 1:100

R

**RIVA LIVING BERLIN**  
EXCEPTIONAL RESIDENCES

VILLA VARENNA  
WE 05.0.7