

Exposé

Wohnung in Berlin

Erstbezug an der Dahme – 2-Zimmer-Neubau mit Südbalkon, Parkett und Fußbodenheizung (3)



Objekt-Nr. OM-421596

Wohnung

Vermietung: **1.599 € + NK**

Ansprechpartner:
Nunc Immobilien – Nicolai Schmid

12557 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	57,10 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	184 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.797 €	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

Sonstiges

Mietkonditionen:

- 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:

- Underground parking space available separately
- No fitted kitchen included

Contact:

Nicolai Schmid

Nunc Immobilien GmbH

Mühlenstraße 8a

14167 Berlin

With your inquiry, we would appreciate brief information about:

- Your professional situation and income
- Why this apartment is of interest to you
- Desired move-in date

WE 05.1.4

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



Visualisierung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer



Visualisierung Küche

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Schlafzimmer (Visualisierung)

Exposé - Galerie



Wohnküche (Visualisierung)



Blick auf die Wohnanlage

Exposé - Galerie



Spielplatz in der Nähe



Blick aufs Wasser

Exposé - Galerie



Blick auf Köpenick Zentrum

R



R

RIVA LIVING BERLIN
EXCEPTIONAL RESIDENCES

VILLA VARENNA
WE 05.1.4

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 05.12.2031

Registriernummer:

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus / freistehend	
Adresse	Wendenschloßstr. 170 a, 12567 Berlin	
Gebäudeteil ¹	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	2022	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2, 3}	2022	
Anzahl der Wohnungen	49	
Gebäudenutzfläche (A _N)	4.109 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Nah-/Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Nah-/Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse; Fernwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser
Art der Lüftung ²	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

MV Energieberatung
Dipl.- Bauing. (FH) Michael Veit,
Barbarossastr. 64
10781 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.12.2021

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer:

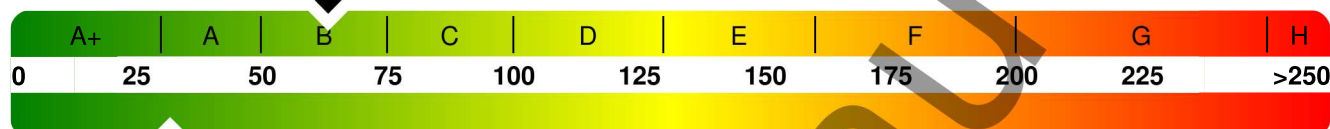
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

62,2 kWh/(m²·a)



30,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 44,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert 0,36 W/(m²·K) Anforderungswert 0,53 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

62,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

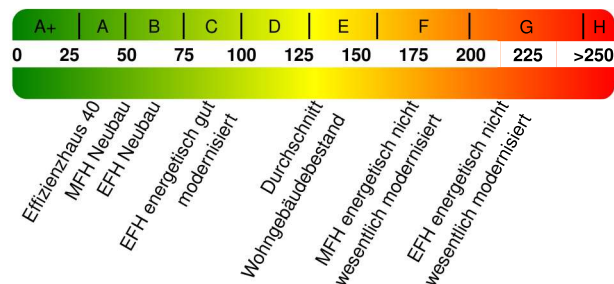
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	32 %	214 %
Fernwärme oder Fernkälte	100 %	340 %
Summe:	132 %	554 %

Maßnahmen zur Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

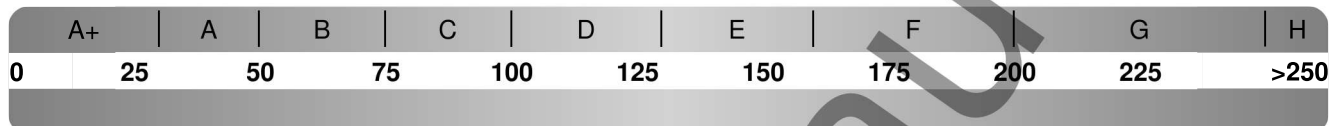
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer:

3

Energieverbrauch

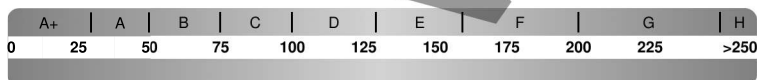


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei/unter:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchsbedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.