

Exposé

Wohnung in Berlin

Exklusive 3 Zimmer-Wohnung mit 1 TG-Stellplatz und Wallbox in direkter Wasserlage in Berlin-Köpenick



Objekt-Nr. OM-429922

Wohnung

Verkauf: **849.000 €**

12459 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,70 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	445 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss mit einem überdachten Balkon in Südwestausrichtung und ist bequem und barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Sie begeistert durch ihre direkte Wasserlage mit einem nutzbaren Uferweg, einem grossen Spielplatz und einer Plaza für die Bewohner. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer inkl. Küche mit fast 50 m² eröffnet einen tollen Panoramablick auf die Spree.

Die Deckenhöhe in den Wohnräumen beträgt 2,72 m.

Das Parkett in Verbindung mit einer modernen Fußbodenheizung und der Smart Home App Steuerung sorgen in der gesamten Wohnung für eine individuelle angenehme Wärme.

Das 1. Bad ist mit Villeroy& Boch Badewanne und einem Doppelwaschtisch hochwertig ausgestattet; ein separates 2. Bad bietet eine Dusche mit ebenerdigen Zugang, luxuriöser Hölpe Duschabtrennung und Platz für Waschmaschine und Trockner. Die Bäder haben eine dimmbare Decken- und Wandbeleuchtung und sind mit eleganten Wandarmaturen von Steinberg ausgestattet.

Private optionale Bootsanlegeplätze sind bequem von der Gartenanlage zu erreichen und bieten einen direkten Zugang zum Wasser. Das Areal ist ein in sich abgeschlossenes Grundstück mit einem hohen Mass an Privatsphäre.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Seitenwand, der mit einer komfortablen 11 kW Wallbox incl. Steuerungsmöglichkeit ausgestattet ist. Die Tiefgarage ist bequem per Aufzug erreichbar. Weitere Stellplätze können angemietet werden.

Weiterhin gehört ein Kellerabteil mit 7,2 m² zur Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist, dass diese vom Eigentümer selbst genutzte und sehr gepflegte Wohnung provisionsfrei angeboten wird – ein seltener Vorteil, der diese Immobilie noch attraktiver macht.

Ausstattung

Die exklusive Ausstattung bietet einen hohen Wohnkomfort. Dazu zählt die in der gesamten Wohnung dimmbare Beleuchtung mittels Touchdimmer, eine umfangreiche Steckdosenausstattung, eine komfortable Smart Home App Steuerung der Fussbodenheizung pro Zimmer mit digitaler Ist-Temperaturanzeige in jedem Raum und der Rolladensteuerung pro Zimmer incl. Dämmerungsfunktion.

Die integrierte hochwertige Küche begeistert mit vielen funktionellen Schränken und Schubladen, wie Le Mans Schränken. Sie wurde 2023/2024 um hochwertige Elektrogeräte von Liebherr mit WLAN- Einbindung, Bosch-Backofen und 80 cm Miele Induktionskochfeld erweitert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei dem Energieträger handelt es sich um eine Kraft-Wärme-Kopplung und Erdgas E.

Für weitere Detailinformation oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um Ihre Kurzbewerbung mit vollständigen Kontaktdaten per E-Mail und Ihrer Tel. №

Lage

Unmittelbar an der Spree gelegen. Für vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nachbarschaft die Wuhlheide mit Spielplätzen, die beiden Schwimmhallen, der Badensee, das FEZ, Restaurants, usw. Auch mehrere KITAS befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nur 2 Gehminuten entfernt befinden sich die Tram- Linien 27, 60 und 67. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe sind Spindlersfeld (S47) und Wuhlheide (S3).

Mit dem Auto erreicht man in ca. 20 Minuten den Flughafen BER, Ostbahnhof oder den Alexanderplatz.

Das Forum Köpenick mit über 100 Fachgeschäften und Dienstleistern (ideal erreichbar mit den Trams) bietet viele Einkaufsmöglichkeiten vom Discounter, über Bekleidungsgeschäfte bis zum Elektrogroßmarkt und diversen Restaurants.

Die Altstadt Köpenick ist mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen und bietet mit kulturellen Veranstaltungen, speziellen Einzelhandelsgeschäften, einen Wochenmarkt und vielfältigen Restaurants für jede Interessenlage das Passende.

Die angebotene Wohnung bietet Ihnen die besondere Kombination aus hochwertiger Wohnungsausstattung, Lage am Wasser gegenüber einem Naherholungsgebiet und gleichzeitiger guter Verkehrsanbindung zu innerstädtischen und ausserstädtischen Bereichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Spreeblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Backofen mit Kochfeld



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad 2 mit Dusche



Dusche



Bad 1 mit Badewanne

Exposé - Galerie



Bad 1



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



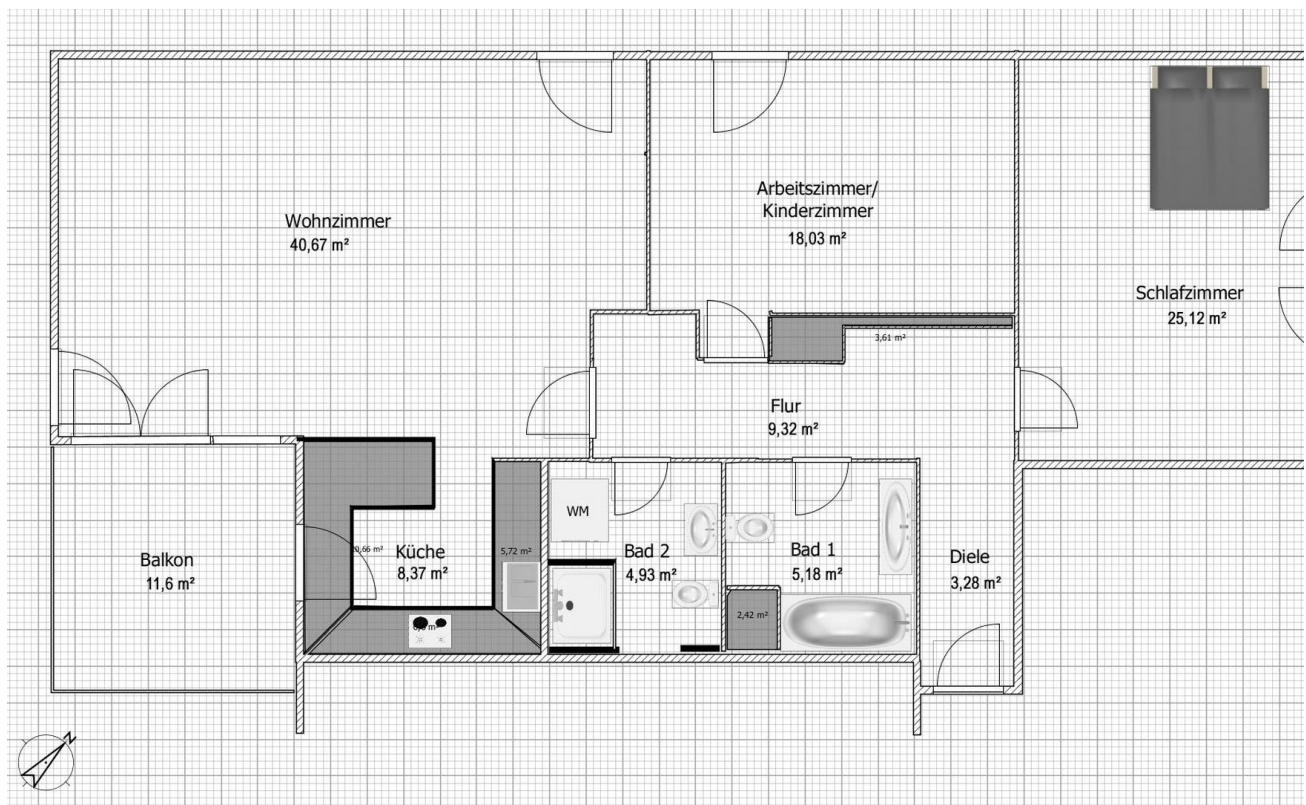
Architektur der Wohnanlage

Exposé - Galerie



Herbststimmung am Wasser

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit m²