

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Provisionfrei: Familientraum mit Wassernähe, GEG
konforme Heizungsanlage !**



Objekt-Nr. OM-440678

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **518.000 €**

Ansprechpartner:
Tomi Rados

Königseestr.
12527 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	464 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in der begehrten Königseestraße in Berlin-Grünau vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 117 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, gut geschnittenen Räumen und zwei stilvoll ausgestatteten Bädern.

Das Gebäude aus ca. Baujahr 1910 wurde energetisch saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die neue, hocheffiziente Luftwärmepumpe (Installation 2026), die für nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen steht. Die Giebelwände wurden bereits vor einigen Jahren wärmegeämmt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage im Erdgeschoss sowie durch die gelungene Kombination aus moderner Ausstattung und wohnlicher Atmosphäre – ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Einziehen und wohlfühlen – hier passt einfach alles.

Hinweis ! Die Fotos sind mit einer Beispielmöblierung ausgestattet worden, die Wohnung wird leer verkauft.

Ausstattung

- ca. 117m² Wohnfläche
- 4 gut geschnittene Zimmer
- Erdgeschosswohnung
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- gepflegtes Wohnhaus
- helle Räume durch große Fenster

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen oder wunsch eines Besichtigungstermins, Sie erreichen mich per Mail oder telefonisch unter der +49 172 159 74 28.

Vielen Dank.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Königseestraße im beliebten Berliner Ortsteil Grünau, einer der gefragtesten Wohnlagen im Südosten der Hauptstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne und wassernahe Lage aus und bietet eine ideale Kombination aus Erholung und urbaner Anbindung.

Nur wenige Minuten entfernt laden die Dahme, zahlreiche Grünflächen sowie der Berliner Stadtforst zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Freizeit am Wasser ein. Die Lage ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden äußerst beliebt.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – über die nahegelegenen S-Bahn-Stationen Grünau und Eichwalde sowie diverse Bus- und Tramlinien erreichen Sie die Berliner Innenstadt schnell und bequem. Auch die Anbindung an den Flughafen BER ist in kurzer Zeit gegeben.

Zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeitangebote entlang der Dahme sowie im näheren Umfeld runden die hohe Wohnqualität dieser Lage ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Masterbedroom



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Gäste-WC

Exposé - Galerie

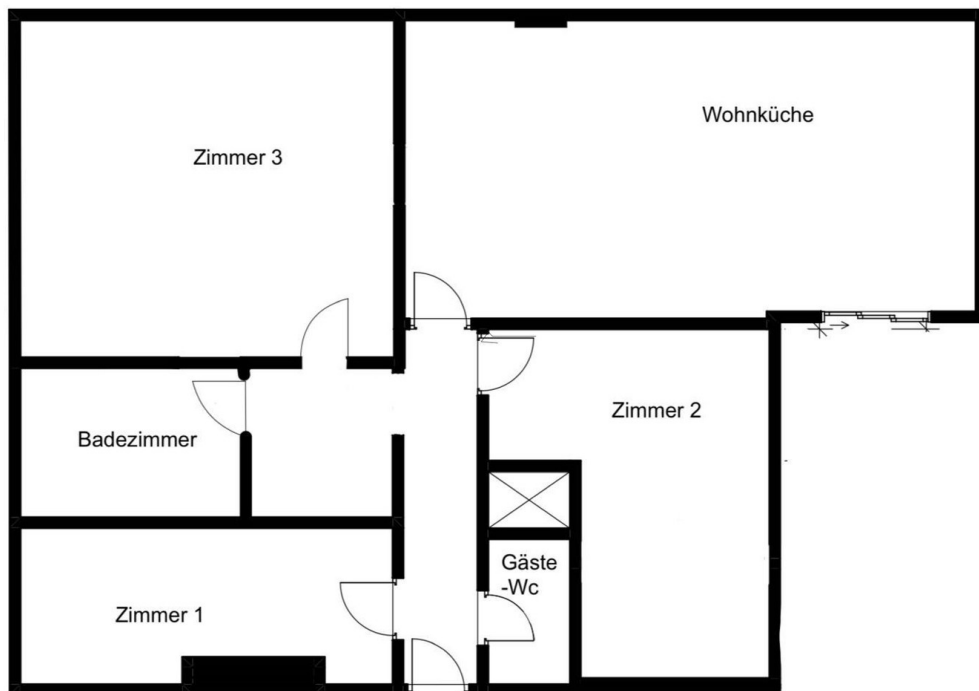


Terrasse



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss