

Exposé

Wohnung in Berlin

**Exclusive 3-Zimmer Ferienwohnung am Dämeritzsee!
PROVISIONSFREI!**



Objekt-Nr. OM-445172

Wohnung

Verkauf: **619.900 €**

Ansprechpartner:
Kseniya Kadirli-Walther

Kanalstraße 1a
12589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,67 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	99,90 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In privilegierter Wasserlage am Dämeritzsee, in einer der diskretesten und grünsten Wohnadressen Berlins, entfaltet diese Ferienwohnung im 1. Obergeschoss in der Kanalstraße 1a ihre besondere Ausstrahlung. Hier verbinden sich Natur, Ruhe und stilvolle Wohnqualität zu einem einzigartigen Rückzugsort.

Die Wohnung bietet einen freien Blick auf den Dämeritzsee – eine eindrucksvolle Wasserkulisse, die zu jeder Tageszeit ihre ganz eigene Atmosphäre entfaltet und ein Gefühl von Weite und Entspannung vermittelt. Helle Räume und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen ein harmonisches Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

Ein großzügiger Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt dazu ein, sonnige Stunden in ruhiger Umgebung zu genießen. Ob beim Frühstück mit Seeblick oder bei entspannten Abenden – hier wird das Leben am Wasser spürbar.

Umgeben von weitläufigen Wäldern, geschützten Naturräumen und idyllischen Wasserwegen bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen Erholung und Aktivität. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Gastronomie, ein Hotel sowie eine Anlegerstation für Ausflugschiffe für ein attraktives Freizeitangebot direkt vor der Tür.

Trotz der naturnahen Lage ist die Berliner Innenstadt gut erreichbar – ideal sowohl für Erholungssuchende als auch für eine nachhaltige Vermietung als Ferienimmobilie.

Ein Ort, der Ruhe, Natur und Wasser vereint – und gleichzeitig eine attraktive Perspektive für Eigennutzer und Kapitalanleger bietet.

Ausstattung

- Balkon für entspannte Stunden
- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiges Bad mit Markenprodukten von Villeroy & Boch & Hansgrohe
- Dreifachverglaste Kunststoff-Fenster
- Elektrischer Sonnenschutz
- Videogegensprechanlage
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- Photovoltaikanlage & Luftwärmepumpe
- Begrünter Innenhof mit Fahrradstellplätzen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Immobilie überzeugt durch ihre herausragende Energieeffizienz auf höchstem Niveau.

Der Energieausweis liegt als Bedarfsausweis vor. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 4,9 kWh/(m²·a) erreicht das Objekt die exzellente Energieeffizienzklasse A+.

Als Energieträger kommt Strom zum Einsatz. In Kombination mit modernster Wärmepumpentechnik und leistungsstarken Photovoltaikanlagen wird eine nachhaltige, zukunftssichere und zugleich kosteneffiziente Energieversorgung gewährleistet.

Vorteile des KfW-55-EE-Standards

Das Gebäude entspricht dem anspruchsvollen KfW-55-EE-Standard und bietet damit zahlreiche Vorteile:

Eine umweltfreundliche und ressourcenschonende Energieversorgung,
eine weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern sowie
eine langfristig stabile Wertentwicklung der Immobilie.

Finanzierung & steuerliche Aspekte

Für diese Immobilie bestehen attraktive Fördermöglichkeiten. Es können zinsgünstige KfW-Förderkredite in Anspruch genommen werden, mit Darlehensbeträgen von bis zu 100.000 € und Zinssätzen ab etwa 1,94 %.

Zusätzlich eröffnet die Möglichkeit einer Abschreibung (AfA) von bis zu 5 % interessante steuerliche Vorteile.

Damit eignet sich die Immobilie nicht nur zur Eigennutzung, sondern stellt auch eine besonders attraktive Kapitalanlage dar.

Jetzt Termin vereinbaren und Teil eines zukunftsorientierten Wohnprojekts in Köpenick werden!

Lage

- Direkt am Dämeritzsee
- Ruhige, grüne Wohnlage im Berliner Südosten (Rahnsdorf)
- Anlegerstation für Ausflugsschiffe fußläufig erreichbar
- Hotel & Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- Umgeben von Wäldern, Natur- und Erholungsgebieten
- Hoher Freizeitwert (Wassersport, Radfahren, Spaziergänge)
- Gute Anbindung an die Berliner Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Ärzte in der Nähe
- Wertstabile Lage mit hoher Nachfrage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	4,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Außentreppe

Exposé - Galerie



Hausansicht



Balkon

Exposé - Galerie



Seeblick



Bad

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



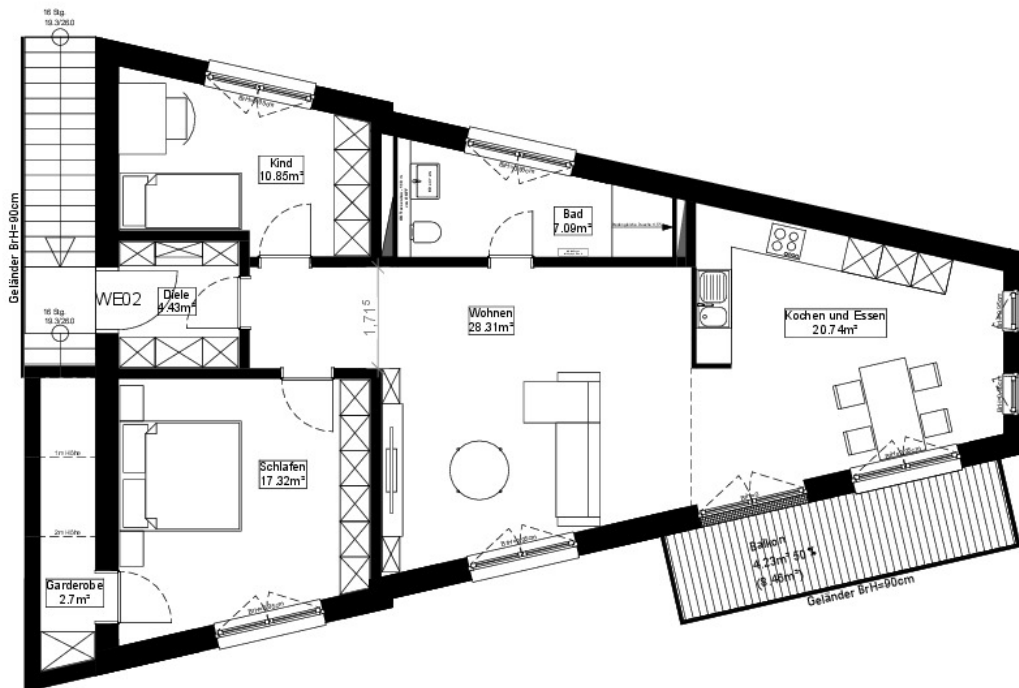
Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Residenzen am Dämeritzsee

Apartement 02



Eckdaten

1. OG	
Diele / Hall	4,43m ²
Schlafzimmer / Bedroom	17,32m ²
Garderobe / Garderobe	2,70m ²
Kinderzimmer / Childroom	10,85m ²
Wohnen / Living Room	28,31m ²
Küche / Kitchen	20,74m ²
Badezimmer 1 / Bathroom 1	7,09m ²
Terrasse / Terrace (100%)	4,23m ² (8,46m ²)
Gesamt / Total	95,67m² (99,90m²)