

Exposé

Maisonette in Berlin

3-Zimmer Penthouse-Maisonette am Dämeritzsee! PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-445203

Maisonette

Verkauf: **945.900 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Eichner

Kanalstraße 1a
12589 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 2026 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 2 | Zustand | Erstbezug |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 142,93 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 156,34 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Strom | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In privilegierter Wasserlage am Dämeritzsee, in einer der diskretesten und grünsten Wohnadressen Berlins, entfaltet diese Immobilie in der Kanalstraße 1a ihre außergewöhnliche Strahlkraft. Hier verschmelzen Natur, Ruhe und stilvolle Exklusivität zu einem Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Das Penthouse eröffnet einen unverbaubaren, direkten Blick auf den Dämeritzsee – eine Wasserkulisse, die sich mit jeder Tageszeit in neuen Facetten präsentiert und eine Atmosphäre von Ruhe und Weite schafft. Großzügigkeit, Licht und Panorama verbinden sich zu einem einzigartigen Rückzugsort, der urbanen Luxus neu definiert.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Balkon- und Terrassenflächen, die optimale Sonnenausrichtung bieten und den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern. Ob entspannte Stunden in der Sonne oder stilvolle Abende mit Seeblick – hier wird Outdoor-Living auf höchstem Niveau erlebbar.

Umgeben von weitläufigen Wäldern, geschützten Naturräumen und glitzernden Wasserwegen genießen Sie eine seltene Balance aus Privatsphäre und Lebensqualität. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit stilvoller Gastronomie, einem nahegelegenen Hotel sowie einer Anlegerstation für Ausflugsschiffe ein anspruchsvolles Freizeitangebot direkt vor der Haustür.

Trotz dieser naturnahen Idylle ist die Berliner Innenstadt komfortabel erreichbar – ein Zusammenspiel, das diese Lage nicht nur besonders lebenswert, sondern auch nachhaltig wertbeständig macht.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen: Ruhe, Wasser, Exklusivität – und eine Adresse mit Zukunft.

Ausstattung

- Balkon & Terrasse 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, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

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 & Steuervorteile

Attraktive, zinsgünstige KfW-Förderkredite möglich

Förderdarlehen bis zu 100.000 € ab 1,94 %

5 % AfA-Abschreibung möglich

Profitieren Sie von hoher Energieeffizienz und steuerlichen Vorteilen – ideal auch als Kapitalanlage.

Lage

- Direkt am Dämeritzsee mit Seeblick
- Ruhige, grüne Wohnlage im Berliner Südosten (Rahnsdorf)
- Exklusive Penthouse-Lage in Wassernähe
- 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, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Flur

Exposé - Galerie



Spindeltreppe/Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Seeblick



Balkon

Exposé - Galerie



Gäste WC



Spindeltreppe

Exposé - Galerie



Flur Staffelgeschoss



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer-Seeblick

Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer



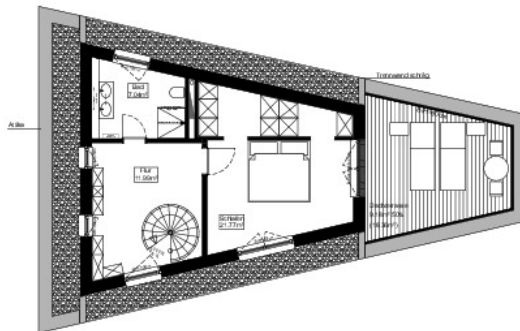
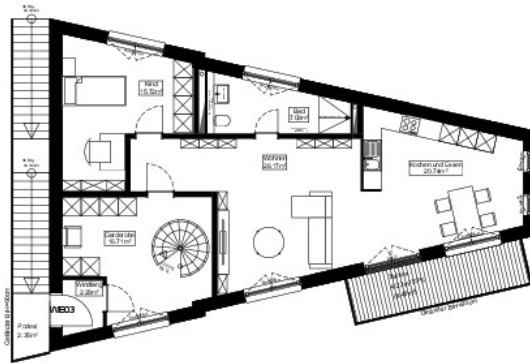
Terrasse

Exposé - Grundrisse



Residenzen am Dämeritzsee

Penthouse 03



Eckdaten

| | |
|---|--|
| 2. OG - Staffelgeschoss | |
| Diele / Hall - 2. OG | 2,29m ² |
| Garderobe / Garderobe - 2. OG | 16,71m ² |
| Kinderzimmer / Childroom - 2. OG | 15,72m ² |
| Wohnen / Living Room - 2. OG | 26,17m ² |
| Küche / Kitchen - 2. OG | 20,74m ² |
| Badezimmer 1 / Bathroom 1 - 2. OG | 7,09m ² |
| Badezimmer 2 / Bathroom 2 - Staffelgeschoss | 7,04m ² |
| Schlafzimmer / Bedroom - Staffelgeschoss | 21,77m ² |
| Flur / Corridor - Staffelgeschoss | 11,99m ² |
| Balkon+Terrassen / Balcony+Terraces (100%) | 13,41m ² (26,82m ²) |
| Gesamt / Total | 142,93m² (156,34m²) |