

# Exposé

## Maisonette in Berlin

### Moderne Maisonette-Wohnung mit Garten & Stellplatz in Berlin-Köpenick



Objekt-Nr. OM-450536

#### Maisonette

Vermietung: **1.442 € + NK**

Ansprechpartner:  
MHV Service GmbH

12555 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	4.326 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	95,34 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	185 €	Badezimmer	2
Heizkosten	184 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	269 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	79 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit Loftcharakter verbindet modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und eine begehrte Lage im grünen Berliner Südosten.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des gepflegten Wohnensembles und erstreckt sich über zwei Ebenen mit ca. 95,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohngefühl.

Auf der Galerieebene befinden sich zwei weitere Räume, die sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignen. Die offene Architektur verleiht der Wohnung ihren besonderen Maisonette- und Loftcharakter.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie zwei praktische Hauswirtschafts- bzw. Abstellräume.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- \* moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Galerieebene
- \* ca. 95,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* großzügiger Wohnbereich mit offener Küche
- \* hochwertige Einbauküche inklusive Geräte
- \* Terrasse mit Außenbezug
- \* zwei weitere Zimmer auf Galerieebene
- \* Badezimmer
- \* separates Gäste-WC
- \* zwei Hauswirtschafts-/Abstellräume, einer davon umwandelbar in begehbaren Kleiderschrank
- \* Außenstellplatz № 14
- \* modernes Wohnensemble
- \* Wohnen in Wassernähe
- \* ideale Kombination aus Natur und Stadtleben

—

Gebäudemerkmale

- \* Aufzug für komfortablen und barrierearmen Zugang
- \* zusätzliche Abstellräume im Gemeinschaftsbereich
- \* großzügige Außenanlage mit Kinderspielplatz
- \* weitläufige Grünflächen innerhalb der Anlage
- \* Fernwärmeanschluss für effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung

\* gepflegte Gemeinschaftsanlage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Impressum

MHV Makler- und Hausverwaltungs-Service GmbH

Henriette-Lustig-Str. 10

12555 Berlin

Handelsregister: HRB 256685 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Vertreten durch:

Denise Arndt

Kontakt

Telefon: +49 (0)30 2888 3502

E-Mail: info@mhvservice.de

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE363828486

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Berlin-Köpenick – in zweiter Reihe zur Spree, zwischen dem Mentzelpark und dem idyllischen Ernst-Grube-Park.

Ein kurzer Fußweg führt direkt ans Wasser und in die umliegenden Grünanlagen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur.

Freizeit und Natur

- \* direkte Nähe zu Spree, Dahme und Müggelsee
- \* vielfältige Wassersportmöglichkeiten
- \* Jogging-, Spazier- und Radwege direkt vor der Tür
- \* Köpenicker Forst und zahlreiche Parks in der Umgebung
- \* hohe Wohn- und Lebensqualität im Grünen

Familienfreundlichkeit & Versorgung

- \* Kitas, Schulen und Spielplätze in der Nähe
- \* familienfreundliches Wohnumfeld
- \* Supermärkte, Bäcker, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar

Verkehrsanbindung

- \* S-Bahn Spindlersfeld in kurzer Distanz
- \* Berliner Zentrum (Alexanderplatz) in ca. 30 Minuten erreichbar

- \* Straßenbahnverbindungen Richtung Köpenick, Rahnsdorf und Adlershof
- \* gute Anbindung an den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof

—

#### Besonderheiten der Umgebung

Die historische Altstadt Köpenick bietet zahlreiche Restaurants, Cafés, kulturelle Angebote sowie ein charmantes Altstadtflair direkt am Wasser.

Die Kombination aus Natur, Wasserlage, urbaner Infrastruktur und hoher Wohnqualität macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Berufstätige als auch für Paare und Familien.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

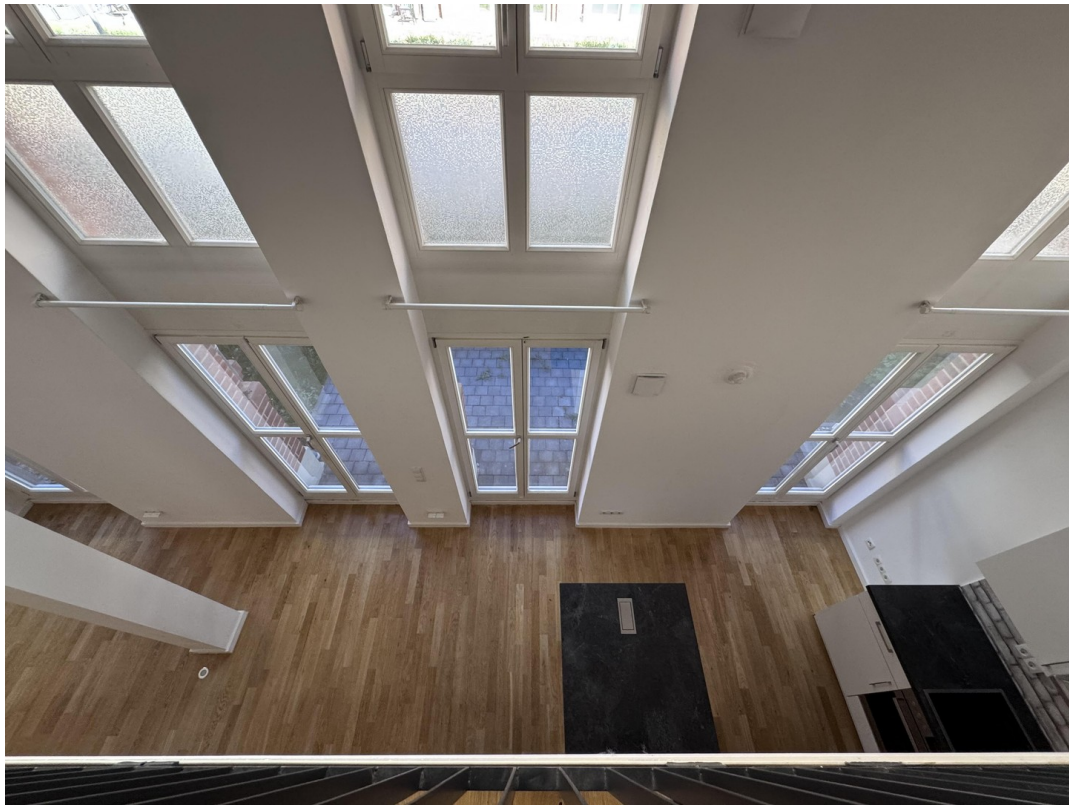


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Galerie



HWR



Gäste WC

# Exposé - Galerie



offener Wohnraum mit Garten



Galerie

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche & Wanne



kleines Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Galerieebene



mgl. begehbarer Kleiderschrank



# Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Objekt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG