

Exposé

Wohnung in Berlin

**Ein Idyllischer Traum! 3-Zimmer Neubauwohnung mit
Sonnenbalkon & Blick auf den See! *Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-329045**

Wohnung

Verkauf: **716.700 €**

Ansprechpartner:
Nicole Kadirli

Kanalstraße 1 A
12589 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,56 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir begrüßen alle Interessenten im idyllischen grünen Treptow-Köpenick an der Grenze zu Brandenburg.

Das vorgestellte Objekt zum Verkauf ist eine Etagenwohnung im 1. OG mit 3 Zimmern und ca. 95qm aus einem Neubauprojekt direkt gebaut am Dämeritzsee. Von der Terrasse aus, ergibt sich durch die bodentiefen Fenster ein atemberaubender Blick auf den See.

Durch die schon fast Trichterförmige Bauart des Gebäudes, zeigt sich ein morgendliches Sonnenspektakel, bereits in den Morgenstunden. Auf der Südfassade in Seerichtung und der eigenen Terrasse kann der Sonnenaufgang in vollsten Zügen betrachtet werden.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist die bereits genehmigte Nutzung als Ferienwohnung.

Sie kaufen dadurch nicht nur die Möglichkeit auf ein Sonnendurchflutetes Zuhause, sondern auch die einzigartige Möglichkeit die Wohnung, bei bedarf, für touristische Zwecke auf Kurzzeit zu vermieten.

Mögliche Anbieter wären beispielsweise AirBnB, Agoda oder Booking.

Die Wohnung umfasst zwei Zimmer mit jeweils ca. 11qm und 16qm, ein geräumiges Badezimmer mit ca. 7qm inkl. einer Dusche und einem Wohn- und Essbereich, welcher originell von der Küche getrennt wurde mit ca. 35qm für den Wohn- und Essbereich und 10qm für die Küche.

Der Eingang zur Wohnung befindet sich auf der Westseite des Gebäudes, welcher mit den Zimmern durch einen Flur mit ca. 8qm verbunden ist und einen geräumigen Stauraum bietet.

Der Boden in allen Räumen wird mit Echtholz Klickparkett in Eiche Natur ausgestattet, welcher durch die Besonderheit auffällt, dass jeder Stab ausgetauscht werden kann, sobald einer beschädigt sein sollte. Der positive Aspekt besticht darunter, dass nach Beschädigung, nicht das ganze Parkett geschliffen werden müsste.

Im Badezimmer werden die Böden und Wände in 30x60cm großen Fliesen verlegt.

Ausgestattet wird das Badezimmer mit einer Dusche inkl. Duschtrennwand, Waschbecken und WC von V&B der Serie Avento. Ausserdem erhält das Badezimmer zusätzlich hochwertige Badarmaturen von Hans Grohe und ein Handtuchheizkörper. Sogar ein Fenster wurde dem Badezimmer nicht verwehrt und ermöglicht frisches Licht.

Die Fenster sind als Kunststofffenster ausgeführt und haben eine hochwertige Schallschutz-Dreifachverglasung. An der Südfassade werden die Fenster bodentief ausgeführt und haben eine Fenstertür zum Austritt auf die äußerst großzügige Südterrasse mit ca. 9qm.

Zum Sicherheitskonzept der Wohnung gehören bedienbare Jalousien, ein Einbruchshemmender Obentürschliesser an der Eingangstür und eine Videogegegensprechanlage.

Die Wohnung ist Ende des 2. Quartals bezugsfertig.

Ausstattung

- KfW-55 Effizienzhaus
- Trittschalldämmung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Echtholzparkett verlegt im Fischgrat
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Lichte Deckenhöhe ca. 2,70m in den Wohnräumen
- Balkone und Terrassen mit wetterresistentem Dielenbodenbelag

- Bäder mit Fenster
- Hochwertige Fliesen
- Edle Keramik von Villeroy und Boch
- Edle Badarmaturen von Hans Grohe
- Duschen mit Glastrennwand
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Integrierter Obertürschliesser mit Einbruchhemmung
- Zentralheizung
- Gartenmitbenutzung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Wohnung hat eine Genehmigung zur Nutzung als Ferienwohnung.

Sie haben die einzigartige Möglichkeit, bei Bedarf, die Wohnung für touristische Zwecke auf Kurzzeit zu vermieten.

Der Erwerb ist provisionsfrei!

Makleranfragen sind unerwünscht. Maklerprovisionen werden nicht bezahlt!

Lage

Das Projekt liegt im Stadtteil Berlin zugehörig zum Bezirk

Köpenick am Dämeritzsee. Das Gebiet erstreckt sich von der Innenstadt Berlins bis zur Grenze im Osten.

Es handelt sich um ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Der Dämeritzsee liegt im Südosten Berlins und befindet sich zur Hälfte auf Berliner Stadtgebiet und zur anderen Hälfte in Brandenburg. Die Berlin-Rahnsdorfer Ortslage Hessenwinkel (Bezirk Treptow-Köpenick) grenzt nördlich und westlich an den See, während im Osten und Süden die Stadt Erkner (Landkreis Oder-Spree) den See säumt.

Der Dämeritzsee ist etwa kreisrund mit einem Durchmesser von rund einem Kilometer. Er ist ein Bestandteil der Bundeswasserstraße Rüdersdorfer Gewässer mit der Wasserstraßenklasse III. Zuständig ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel.

Der Dämeritzsee ist ein Knotenpunkt für die örtliche Freizeitschifffahrt, da man von hier aus verschiedene Gewässer, wie die Müggelspree, den Müggelsee, den Gosener Kanal und den Seddinsee, erreichen kann.

Gegenüber im Dämritz-Seehotel kann man sich Boote mieten und chartern, um eine schöne entspannte Tour auf dem See vorzunehmen oder Sie machen eine der vielen Rundfahrten mit.

Selbstverständlich ist der See auch ein schöner Badesee. Die nächste Badestelle ist fußläufig zu erreichen.

Der Bezirk ist geprägt von Industriegebieten,

Wohn- und Einfamilienhäusern, Museen, Sehenswürdigkeiten sowie von Seen und Naturlandschaften.

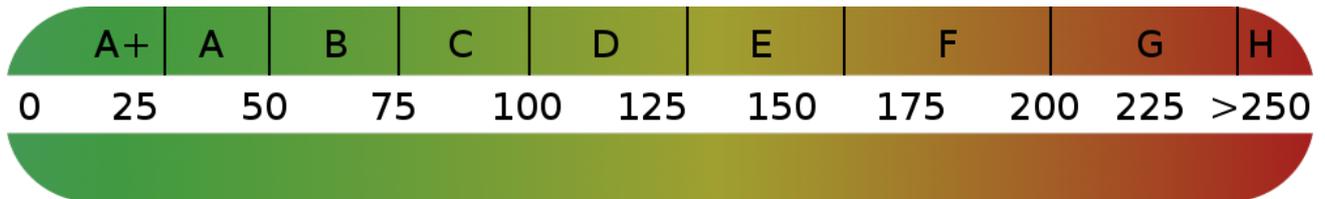
Ausserdem ist das neue Teslawerk in nur 9km Entfernung zu erreichen, was diese Investition noch interessanter macht, z.B. durch Vermietung an Tesla-Managern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



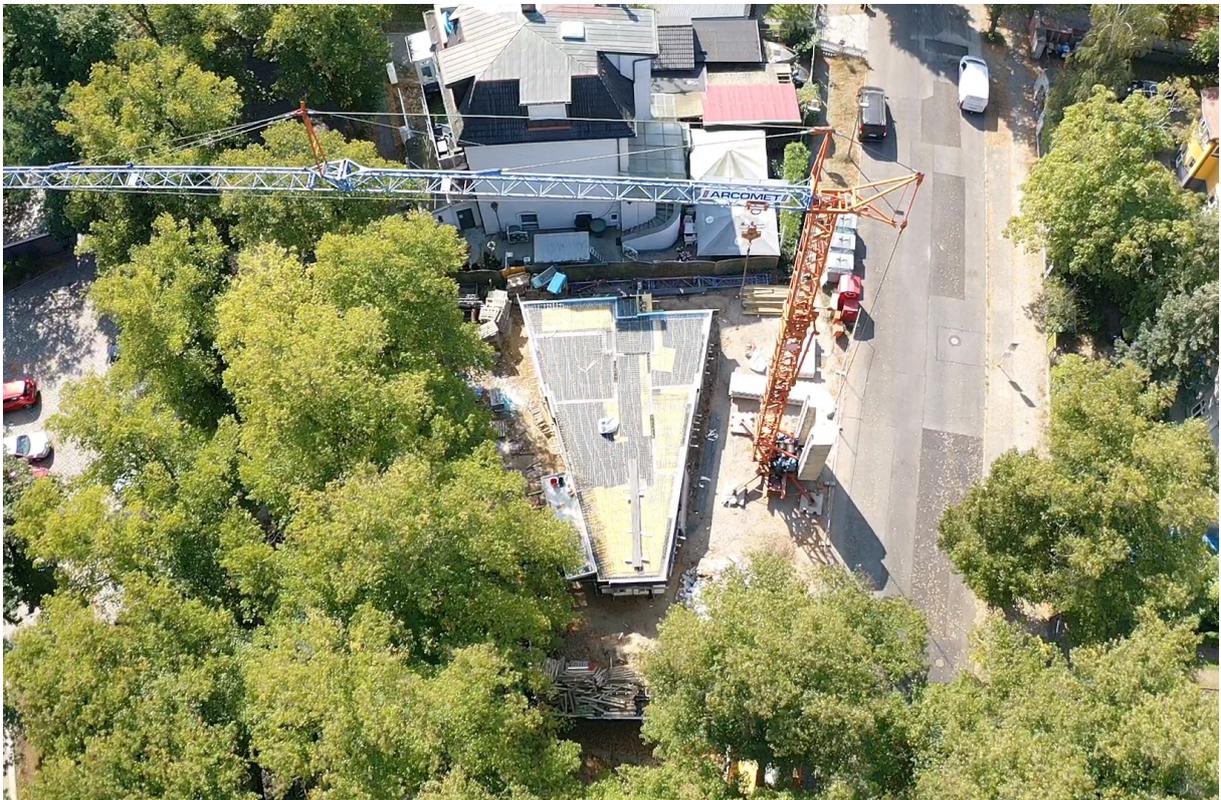
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

