

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berlin

### Stillvoll Wohnen am Wasser: Attraktive Erdgeschosswohnung mit 20m<sup>2</sup> Abstellraum im KG!



Objekt-Nr. **OM-329260**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **421.980 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Kadirli

Gosener Damm 5  
12559 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,33 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	81,37 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen am See „Große Krampe“ – Ihr Rückzugsort inmitten der Natur.

Das großzügige 853 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 435 m<sup>2</sup>, verteilt auf 6 helle und geräumige Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 70 bis 80 m<sup>2</sup>.

Das noch zu errichtende Gebäude liegt direkt gegenüber dem malerischen See „Große Krampe“. Von hier aus haben Sie nicht nur einen traumhaften Ausblick, sondern auch direkten Zugang zu den umliegenden Gewässern – ideal für Bootsfahrten oder Segeltouren bis nach Hamburg. Eine Anlegestelle für Boote und Yachten ist nur 2 Gehminuten entfernt, und die fußläufig erreichbare Badestelle „Große Krampe“ lädt in nur 10 Minuten zu erholsamen Stunden am Wasser ein.

Ein Zuhause, das Ruhe und Entspannung mit einer einzigartigen Lage verbindet.

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnküche, zwei geräumigen Zimmern und gleich zwei Balkonen – ein Südbalkon für sonnige Stunden für die Wohnküche und ein Nordbalkon für angenehme Kühle im Schlafzimmer. Die perfekte Kombination aus Licht, Raum und Komfort.

Die Wohnung überzeugt zusätzlich mit hochwertiger Ausstattung:

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Echtholzparkett in Eiche Natur und Schiffsbodenverlegung, Fußbodenheizung und einer lichten Deckenhöhe von ca. 2,70 m schaffen ein modernes und erholsames Wohngefühl. Das elegante Badezimmer mit Keramik von Villeroy & Boch, Armaturen von Hans Grohe, Fenster und Handtuchheizkörper vereinen Stil und Funktionalität. Balkone mit Bodenbelag, Videogegensprechanlagen und einbruchhemmende Türen bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Nachhaltigkeit wird durch eine moderne Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und den KfW-55-Standard garantiert. Seeblick inklusive!

Dieses Ausstattungspaket verbindet hochwertige Materialien, energieeffiziente Technik und zeitgemäßen Komfort.

Zur Wohnung ist ein Keller/Hobbyraum in der Größe von ca. 20qm zugeordnet, aus dem Sie vollsten nutzen ziehen können.

Ob ein Geräteschuppen, eine kleine Fitnessanlage, ein "Gamerroom" oder jegliches mehr, ist wunderbar möglich zu errichten.

Im hinteren Teil des Grundstücks lädt ein kleiner Spielplatz zum Spielen und Verweilen ein. Zudem steht ein vielseitig nutzbarer Nutzgarten allen Eigentümern offen. Ob Sie eine bunte Blumenoase schaffen, frisches Obst und Gemüse anbauen oder gesellige Gartenfeste feiern möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Ein Ort für Entspannung, Gemeinschaft und individuelle Gestaltung.

## Ausstattung

- KfW – Effizienzhaus 55
- Moderne Wärmepumpe
- Moderne Photovoltaikanlage
- Kunststoff Fenster mit Dreifachverglasung
- Echtholzparkett im Farbton Eiche Natur
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Trittschalldämmung
- Lichte Deckenhöhe ca. 2,70m in den Wohnräumen

- Balkone mit Bodenbelag
- Edle Keramik von Villeroy und Boch
- Edle Badarmaturen von Hans Grohe
- Bäder mit Fenster
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Integrierter Obertürschliesser mit Einbruchhemmung
- Zentralheizung
- Seeblick

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Sonstiges

Ausdrücklich keine Makleranfragen erwünscht! Es wird keine Maklerprovision bezahlt.

Der Erwerb ist PROVISIONSFREI!

Bei jedem möglichen Immobilienkauf, stellt sich die Frage, wie wird der Kauf finanziert? Daher bieten wir unseren Kunden die Möglichkeit, gleich nach der Entscheidungsphase zum Kauf, eine Finanzierung zu generieren.

Bei einer positiven Bonität, besteht die Möglichkeit eine 100% Finanzierung zu erhalten, plus zusätzlich einen Teil der Kaufnebenkosten zu finanzieren.

## Lage

Müggelheim, ein idyllisches Stadtviertel Berlins, eingebettet in die grüne Landschaft des südöstlichen Stadtrands, bietet seinen Bewohnern eine harmonische Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern bietet Müggelheim einen optimalen Standort für Pendler, die die Vorzüge des städtischen Lebens schätzen, jedoch auch die Ruhe der Natur genießen möchten.

Die Bewohner von Müggelheim profitieren von einer umfangreichen Infrastruktur, die den alltäglichen Bedarf deckt. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem zu erreichen. Darüber hinaus sorgen Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Komfort.

Ein besonderer Vorteil von Müggelheim ist seine Nähe zur Natur. Die umliegenden Wälder und der Große Müggelsee bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und sind ein Paradies für Natur- und Sportliebhaber. Müggelheim ist daher mehr als nur ein Ort zum Wohnen - es ist ein Ort zum Leben und Genießen.

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, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	3,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Apartment 1 „Gosener Domizil am Ufer“

### Eckdaten:

EG

Flur / Hall	6,21m <sup>2</sup>
Schlafzimmer / Bedroom	16,80m <sup>2</sup>
Kinderzimmer / Child Room	15,99m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen / Living/Dining	15,21m <sup>2</sup>
Badezimmer / Bathroom	5,08m <sup>2</sup>
Terrasse / Terrace (50%)	11,04m <sup>2</sup> (22,08m <sup>2</sup> )
<b>Summe / Total</b>	<b>70,33m<sup>2</sup> (81,37m<sup>2</sup>)</b>

