IHR RÜCKZUGSORT AM WASSER – MIT BALKON UND TRAUMHAFTER DACHTERRASSE



Riesserseestr. 7, 12527 Berlin, Deutschland

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Daten im Überblick

ImmoNr	ETW264	**Fahrstuhl**	Kein Fahrstuhl
Objektart	Wohnung	**Anzahl Zimmer**	2
Objekttyp	Dachgeschoss	**Balkon**	Ja
Vermarktungsart	Kauf	**Zustand**	Gepflegt
Nutzungsart	Wohnen	**Unterkellert**	Ja
Baujahr	1995	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Hausgeld	342,00 €	**Energieausweis gültig bis**	18.10.2027
Kaufpreis	249.000,00 €	**Energieausweis erstellt am**	18.10.2017
Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.	**Endenergieverbrauch**	124 kWh/(m²a)
Wohnfläche	ca. 61 m²	**wesentlicher Energieträger**	Erdgas schwer
Etage	4	**Heizungsart**	Zentralheizung
Etagenzahl	4	**Bezugstermin**	sofort

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung, die mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, gepflegtem Wohnumfeld und durchdachter Ausstattung überzeugt.
Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage eines gepflegten viergeschossigen Mehrfamilienhauses. Bereits beim ersten Eindruck vermittelt die harmonisch gestaltete Wohnanlage ein Gefühl von Wertigkeit und Wohnqualität. Die liebevoll gepflegten Gemeinschaftsflächen unterstreichen den guten Gesamtzustand der Immobilie und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld.
Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise mit Wärmedämmung errichtet und bietet damit eine langlebige und wertbeständige Bauqualität. Beheizt wird die Wohnanlage über eine Gas-Zentralheizung, die im Jahr 1997 erneuert wurde. Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für eine angenehme Wohnruhe sowie eine gute Energieeffizienz. Im Wohn- und Schlafzimmer bieten zusätzlich manuelle Rollläden Komfort und Privatsphäre. Die TV-Versorgung erfolgt bequem über einen Kabelanschluss.
Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil schafft wertvollen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs und sorgt für zusätzliche Ordnung im Wohnbereich.
Auch beim Thema Parken bleiben keine Wünsche offen: Neben einer Tiefgarage stehen Außenstellplätze zur Verfügung. Ein fest zugeordneter Außenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und garantiert Ihnen jederzeit einen komfortablen Parkplatz direkt an der Wohnanlage.
Diese Immobilie vereint eine attraktive Wohnlage, eine gepflegte Bausubstanz und ein stimmiges Gesamtpaket, ideal für alle, die ein Zuhause zum Wohlfühlen oder eine langfristig wertbeständige Kapitalanlage suchen. Erleben Sie Wohnqualität, die jeden Tag aufs Neue begeistert.
Gemäß Berliner Mietspiegel kann die Wohnung für 13,38€/m^2 nettokalt vermietet werden, wenn noch eine Einbauküche eingebaut wird. Unter Berücksichtigung der nicht umlagefähigen Nebenkosten und im Verhältnis zum Kaufpreis ergibt sich eine Anfangsrendite von 3,3%.

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage von Berlin-Grünau – einem der wasserreichsten und naturnahesten Ortsteile des Bezirks Treptow-Köpenick. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Dahme-Ufer und dem rund 400 Meter entfernten Teltowkanal. Beide Gewässer laden zu Spaziergängen, Wassersport und erholsamen Stunden im Grünen ein.
Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Wissenschafts- und Technologiepark Berlin-Adlershof, einem der führenden Innovationsstandorte Europas mit zahlreichen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Instituten der Humboldt-Universität.
Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der S-Bahnhof Grünau liegt nur etwa 850 Meter entfernt, die Straßenbahnlinie 68 erreichen Sie in rund fünf Gehminuten. Die Berliner Innenstadt ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI und Lidl befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Krankenhaus Hedwigshöhe ist nur rund 2,1 Kilometer entfernt.
Der hohe Freizeitwert macht diese Wohnlage besonders attraktiv. Das Strandbad Grünau, der Müggelsee, der Zeuthener See sowie weitläufige Wälder und Naturschutzgebiete bieten ideale Bedingungen für Erholung und Freizeit. Beliebte Ausflugsziele wie die Alte Försterei, die Parkbühne Wuhlheide oder das FEZ Berlin sind ebenfalls schnell erreichbar.
Abgerundet wird das Wohnumfeld durch zahlreiche Restaurants und Cafés, die zum Genießen und Verweilen einladen.
Die Kombination aus naturnahem Wohnen am Wasser, einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zum Zukunftsstandort Berlin-Adlershof macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die nicht nur einen einladenden Eingangsbereich schafft, sondern auch praktische Stell- und Abstellmöglichkeiten bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zum Balkon sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre, der ideale Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen.
Die separate Küche überzeugt mit einem funktionalen Grundriss und bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Traumküche. Da keine Einbauküche vorhanden ist, haben Sie die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.
Das ruhig gelegene Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.
Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem wandhängenden WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Badezimmer und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.
Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, ein gemütlicher Feierabend oder gesellige Sommerabende mit Freunden – hier genießen Sie ein besonderes Stück Lebensqualität unter freiem Himmel.
Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit. Dank der gelungenen Kombination aus durchdachtem Grundriss, hellen Räumen und den großzügigen Außenbereichen entsteht ein Zuhause mit viel Potenzial und einem Wohngefühl, das auf Anhieb überzeugt.

Sonstige Angaben

Wie Sie sich diese tolle Wohnung sichern? Indem Sie uns eine Kontaktanfrage senden und wir Ihnen gerne weiterführende Unterlagen zukommen lassen und ggf. einen Besichtigungstermin mit Ihnen abstimmen.

Hinweis: Die in diesem Exposé gezeigten Visualisierungen wurden teilweise KI-gestützt erstellt bzw. virtuell möbliert. Sie dienen der besseren Vorstellung der Raumwirkung und stellen keine verbindliche Beschaffenheit der Immobilie dar.

Objektbilder



Flur

Objektbilder



Flur möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Terrasse

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Terrasse möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnzimmer möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnzimmer möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Essbereich

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Essbereich möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Balkon

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Balkon möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Küche

Objektbilder



Küche möbliert

Objektbilder



Schlafzimmer

Objektbilder



Schlafzimmer möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Badezimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Bad möbliert

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Hausansicht

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Umgebung

Objektbilder



Umgebung

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Grundriss



Grundriss

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Anja Meyer
Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH
Hönower Str. 72, 12623 Berlin
T 03051487800
M 01785054217
anja@livinginberlin.de