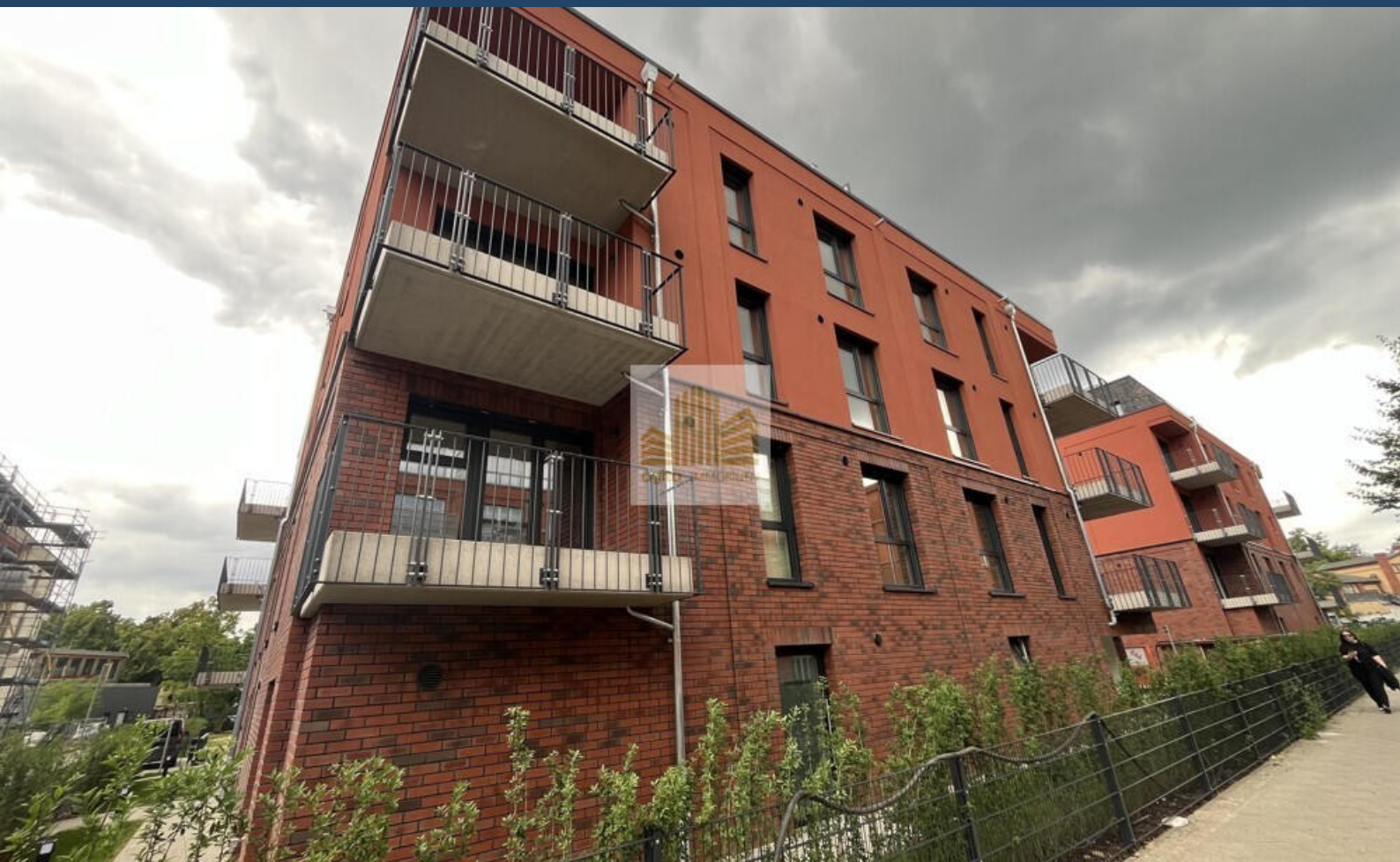




Objekt: 535

”Wohntraum an der Spree” Erstbezug 2-Raum-Wohnung +Balkon + Einbauküche

Etagenwohnung, Berlin / Köpenick

1.545,00 €

Daten im Überblick

ImmoNr	535
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Henriette Lustig Strasse
Hausnummer	22
PLZ	12555
Ort	Berlin / Köpenick
Etage	1
Wohnfläche	ca. 79 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuern	Solar, Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	4
Fahrrad	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	52,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.10.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	225,54 €
Warmmiete	1.770,54 €
Kautions	3.090,00 €
Kaltmiete	1.545,00 €

Beschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen neu definiert.

Im Spreewaldquartier erwartet Sie diese exklusive und großzügige 2-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses im modernen Stil. Der Erstbezug verbindet zeitgemäße Architektur mit einem Wohnambiente, das Ruhe, Qualität und Eleganz vereint.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: klare Linien, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung schaffen einen Ort, an dem man gern ankommt und bleibt.

Grundriss & Raumaufteilung

Die Wohnung entfaltet sich auf 79,17 m² durch ein durchdachtes Raumkonzept mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und Lichtdurchflutung ein besonderes Wohlfühlambiente schafft.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnbereich erweitert und zum entspannten Verweilen an der frischen Luft einlädt – ob für ein Frühstück in der Sonne, ruhige Abendstunden oder gesellige Momente. Das Schlafzimmer ist gleich angrenzend an dem Wohn- und Essbereich.

Eine moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort mit zusätzlicher nachhaltiger Energie.

Das Badezimmer präsentiert sich als moderner Rückzugsort:

hochwertig gefliest, elegant gestaltet und mit einem neuen, zeitgemäßen Badambiente, das Design und Funktion perfekt vereint. Ein Raum zum Wohlfühlen – vom ersten Moment am Morgen bis zum entspannten Tagesausklang.

Ein Aufzug im Haus sorgt für komfortablen Zugang und unterstreicht den hochwertigen Anspruch dieser Immobilie.

Diese exklusive 2-Raum-Erstbezugswohnung in Köpenick vereint modernen Wohnkomfort, offene Raumgestaltung, Balkon, Fußbodenheizung und nachhaltige Energie – ein stilvolles Zuhause mit Stellplatz und Aufzug.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Henriette-Lustig-Straße 22, im beliebten Berliner Ortsteil Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick).

Das Spreewaldquartier Parkside verbindet urbanes Leben mit naturnaher Ruhe und bietet ein Umfeld, das sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Infrastruktur & Alltag:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und diverse Einzelhandelsgeschäfte sind fußläufig erreichbar. Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen bieten ein abwechslungsreiches Angebot für die Freizeitgestaltung.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.

Bildung & Betreuung:

Kindergärten, Schulen und Horte befinden sich in wenigen Gehminuten, was besonders für Familien ideal ist.

Verkehr & Anbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Buslinien in der Umgebung ermöglichen eine schnelle Verbindung zu S-Bahn und Tramstationen.

Mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Innenstadt in etwa 25–30 Minuten, gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Wohnlage abseits stark befahrener Straßen.

Freizeit & Naherholung:

Zahlreiche Grünflächen, Parks und Wasserlagen prägen das Umfeld – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren.

Die nahegelegene Spree, Seen und Wälder bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung in unmittelbarer Umgebung.

Kultur- und Freizeitangebote in Köpenick, wie Theater, Museen oder der historische Stadtkern mit Schlossplatz, runden das attraktive Wohnumfeld ab.

Die Lage vereint urbanen Komfort mit naturnahem Lebensstil, bietet kurze Wege zu Einkauf, Bildung und Freizeit und garantiert gleichzeitig ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld – ideal für alle, die Stadtnähe und Lebensqualität schätzen.

Ausstattung Beschreibung

Erstbezug – Neubau

2 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung

Offener Wohn- und Essbereich

Aufzug im Haus

Hochwertig gefliestes Bad mit modernem Design

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bad

Nachhaltige Solar-Befeuerung für Heiz- und Warmwasser

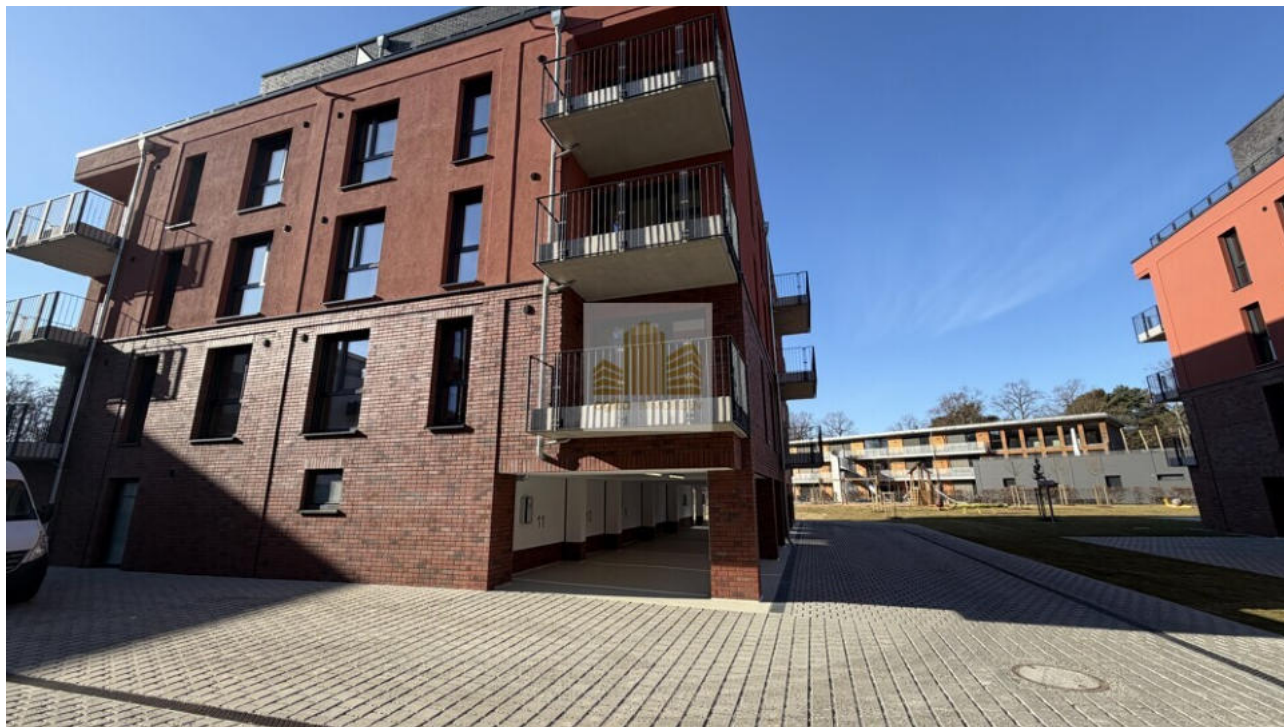
Großzügige bodentiefe Fensterflächen für viel Licht und Offenheit

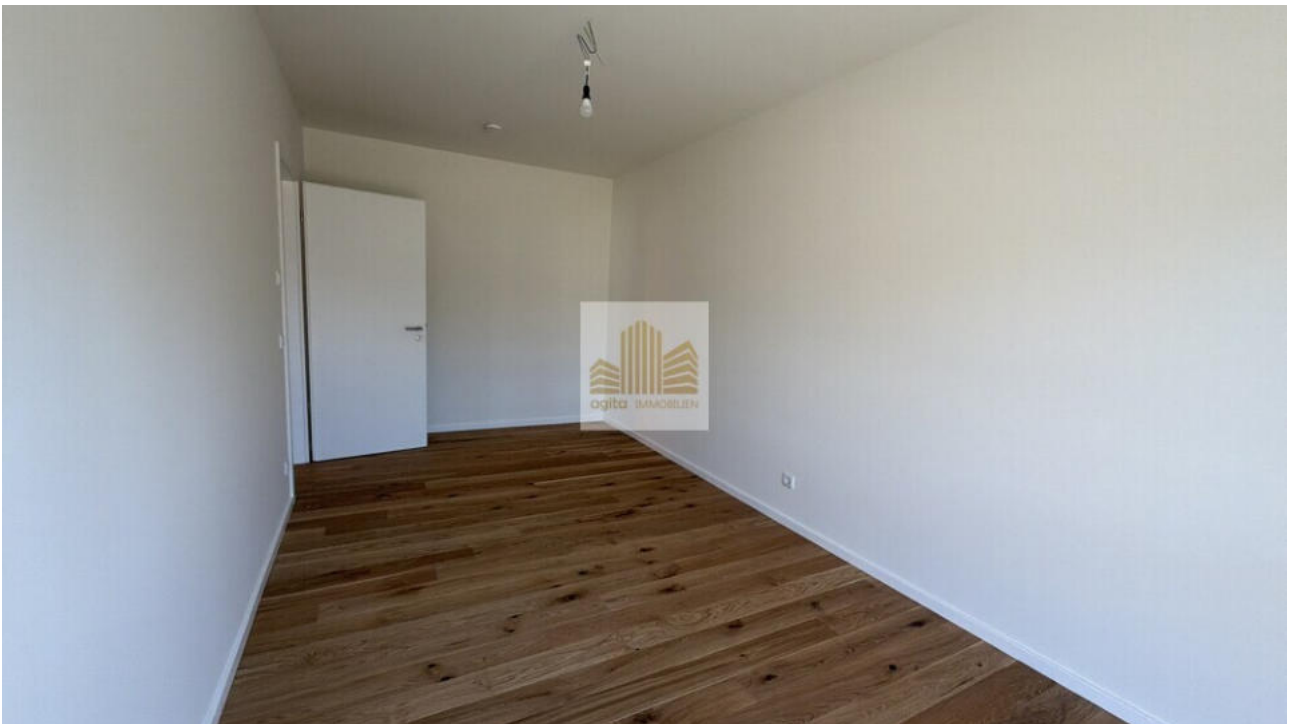
Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich

Zeitgemäße, hochwertige Materialien

Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten

Unmöbliert – Raum für Ihre persönliche Gestaltung







Bad



Einbauküche



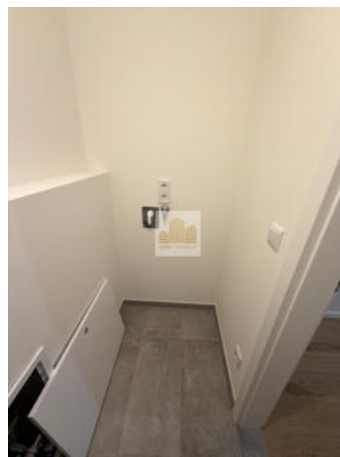
Balkon



Balkon



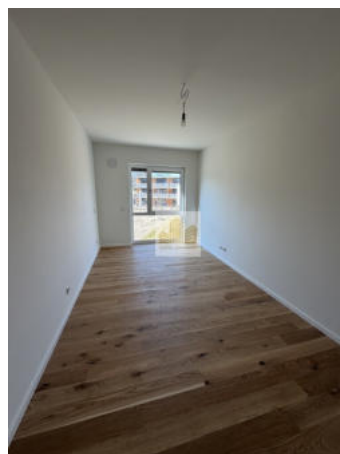
Wohn und Esssbereich ultricht



Abstellkammer



Stromkasten



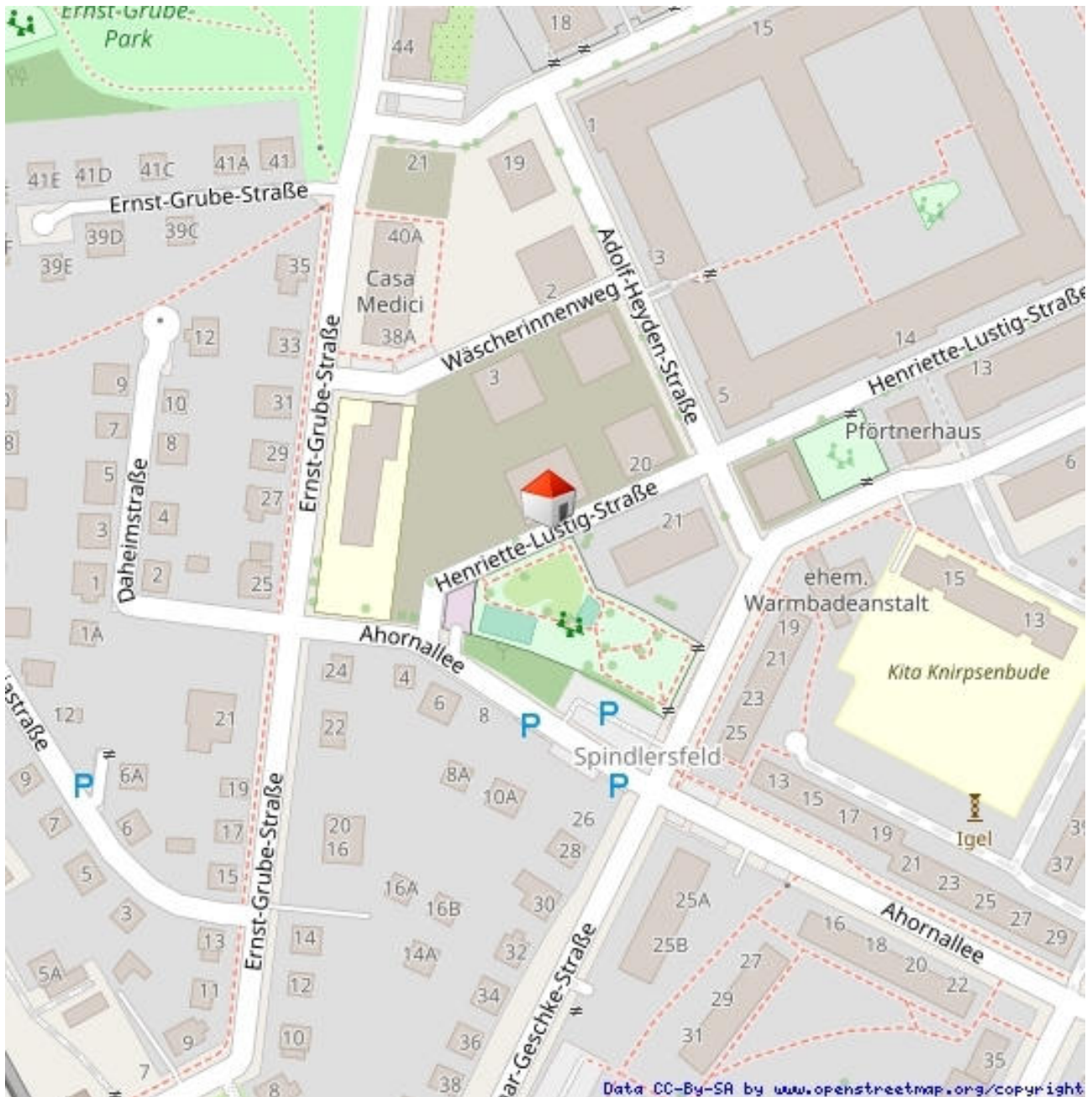
Schlafzimmer

Grundriss

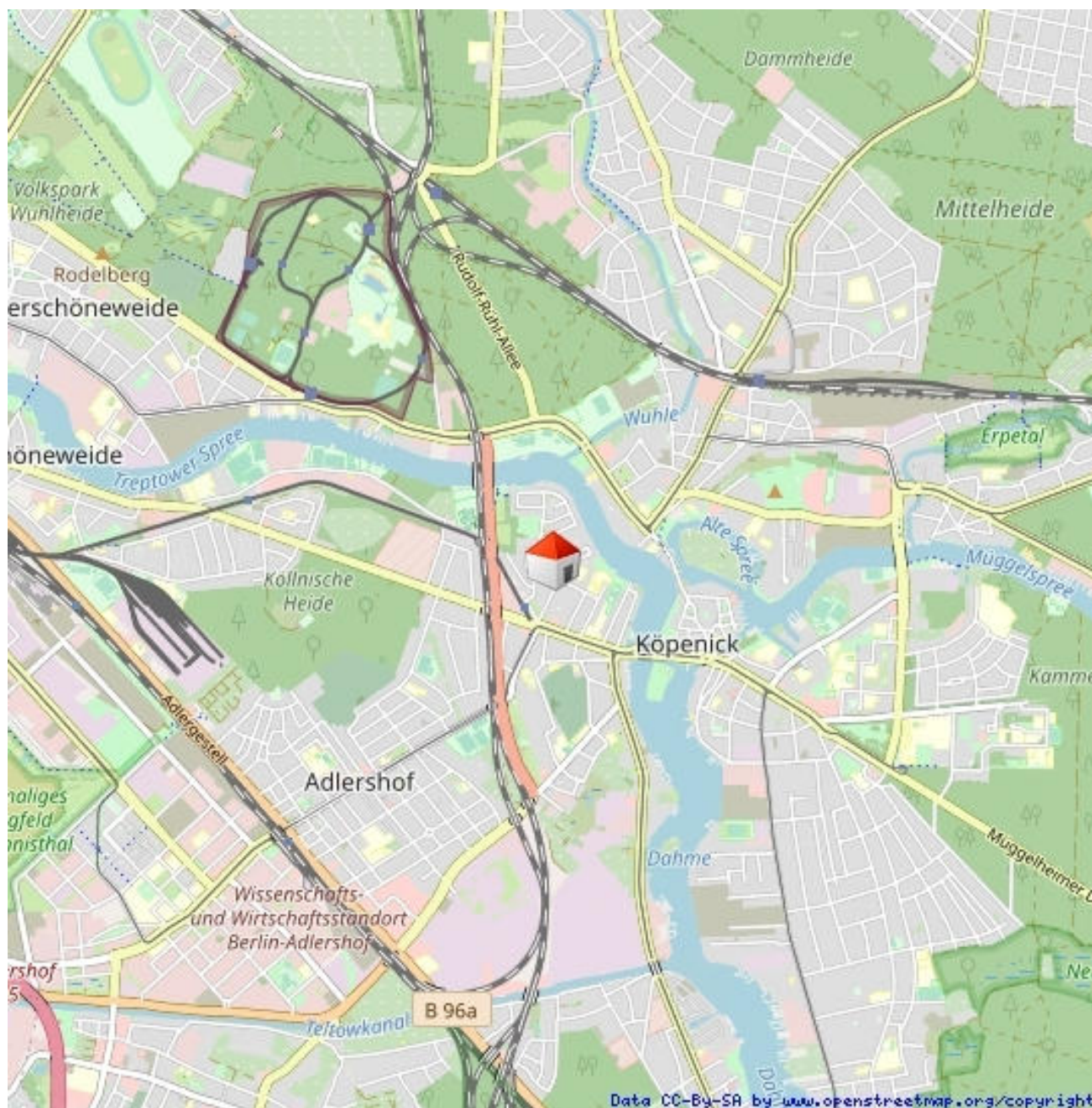


1. OG

Lageplan



Mikrolage



Makrolage



Ihr Ansprechpartner

Herr Alexander Schirling

agita immobilien GmbH

Stallbaumstraße 1

04155 Leipzig

Telefon: +49.341 26897525

Mobil: +49.176 10258880

E-Mail: schirling@agita-immobilien.de

Web: www.agita-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.