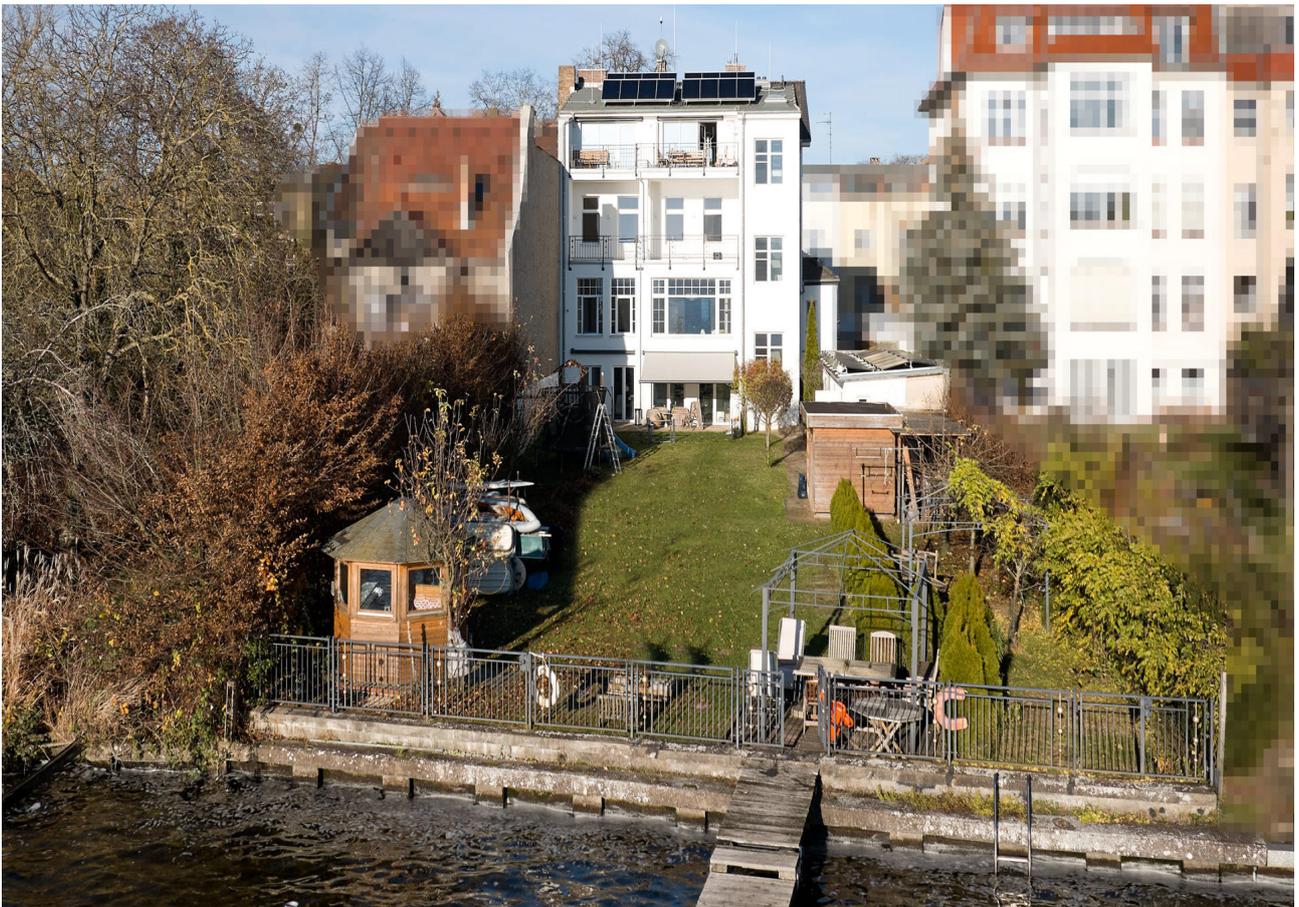




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Privates Paradies am Müggelsee: Mehrparteienhaus mit Sezugang



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_498	<b>Stand vom:</b>	04.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Ort:</b>	12587 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	563,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.097,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	15,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	9,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	7,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	6.000.000,00 €	<b>Provision:</b>	7,14 inkl. 19% ges. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	---------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	B
<b>Befuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	69.50 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Jamie Möbius	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin / Pankow	<b>Telefon:</b>	017660193193
<b>E-Mail:</b>	jamie.moebius@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses Mehrfamilienhaus ist ein wahres Juwel, das modernen Wohnkomfort mit historischem Flair verbindet. Ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und 2018 mit viel Liebe zum Detail kernsaniert, erstrahlt das Gebäude heute in neuem Glanz. Mit vier abgeschlossenen Wohneinheiten und insgesamt 15 Zimmern, darunter neun Schlafzimmer, bietet es ausreichend Platz für ein luxuriöses Leben. Jede Wohnung ist mit einer stilvollen Einbauküche ausgestattet und verfügt über ein modernes Badezimmer – insgesamt sieben, davon fünf Vollbäder und zwei en suite.

Die großzügigen Wohnräume überzeugen durch hochwertige Parkett- und Nadelholzdielenböden, die zusammen mit der beeindruckenden Altbau-Deckenhöhe eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Neugestaltete Kamine in allen Einheiten sorgen für zusätzliche Gemütlichkeit. Dank der integrierten Lüftungsanlage wird die Raumluft nicht nur belüftet, sondern auch gereinigt, während dreifach verglaste Fenster für hervorragende Schalldämmung und Energieeffizienz sorgen.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Smarthome-Lösung ermöglicht die einfache Steuerung vieler Funktionen, und eine Alarmanlage mit Fenstersicherung bietet zusätzliche Sicherheit. Indirekte Beleuchtung und Voutenleuchten setzen besonders abends stimmungsvolle Akzente.

Ein weiteres Highlight ist der direkte Zugang zum Großen Müggelsee. Ein privater Steg mit Bootsanleger sowie eine geräumige Garage mit angrenzendem Gartenschuppen und mehrere Frestellplätze machen diese Immobilie einzigartig. Unterstützt durch eine effiziente Solartherme bietet das Haus ein nachhaltiges und modernes Wohnkonzept in bester Lage. Diese Immobilie vereint Stil, Komfort und Naturverbundenheit auf höchstem Niveau.

## Lage:

---

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer exklusiven Lage am Müggelsee in Köpenick, einem der begehrtesten Stadtteile Berlins. Direkt am Ufer des Großen Müggelsees gelegen, bietet das Objekt eine idyllische und zugleich zentrale Lage, die Naturverbundenheit mit urbanem Komfort vereint. Der Müggelsee, mit seinem klaren Wasser und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie Schwimmen, Bootfahren und Spazieren entlang der Uferpromenade, ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bietet Erholung direkt vor der Haustür.

Die ruhige, grüne Umgebung ermöglicht eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre, während die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz eine hervorragende Erreichbarkeit zur Berliner Innenstadt gewährleistet. In wenigen Minuten ist der S-Bahnhof Köpenick zu erreichen, von wo aus Sie in kurzer Zeit in das Zentrum Berlins gelangen. Auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte befinden sich in der Nähe und bieten einen hohen Komfort im Alltag.

Die Kombination aus der naturnahen Lage am See und der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort, der gleichzeitig optimale Anbindung an das städtische Leben bietet. Der Müggelseedamm ist nicht nur ein perfekter Ort für Ruhe und Entspannung, sondern auch ein hervorragender Ausgangspunkt, um das vielseitige Berlin zu erleben.

## Ausstattung:

---

Wohnbereich und Ausstattung der Wohneinheiten:

- 4 abgeschlossene Wohneinheiten
- 15 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer
- 4 hochwertige Einbauküchen
- 7 moderne Badezimmer, darunter 5 Vollbadezimmer, inklusive 2 Bäder en Suite
- Begehbarer Kleiderschrank in einer der Wohneinheiten
- Parkettfußboden und Nadelholzdielen in allen Wohneinheiten
- Gespachtelte, massive Wände für eine besonders hohe Wohnqualität
- Kamine in allen Wohneinheiten für zusätzliche Behaglichkeit
- Lüftungsanlage in den Räumen sorgt für ein angenehmes Raumklima und frische Luft
- Smarthome-System zur intelligenten Steuerung der Haustechnik
- Alarmanlage sowie Fenstersicherheit für maximalen Schutz
- Indirekte Beleuchtung und Voutenbeleuchtung schaffen eine gemütliche Atmosphäre
- Dreifach verglaste Fenster für hervorragende Schalldämmung und Energieeffizienz
- Deckenhöhe von bis zu 3,50 m für ein großzügiges Raumgefühl

Besondere Merkmale und Technik:

- Direkter Zugang zum Großen Müggelsee mit privatem Steg und Bootsanleger
- Integrierter Pavillon am Wasser – ideal für den entspannten Aufenthalt in unmittelbarer Nähe zum See
- Geräumige Garage mit angrenzendem Gartenschuppen für zusätzlichen Stauraum
- Mehrere Frestellplätze in der Zufahrt bieten ausreichend Parkmöglichkeiten
- Solarkollektoren für Warmwasser inklusive Speicher – nachhaltig und energieeffizient
- Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung und Senkung der Stromkosten

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

Frontansicht



Komplettes Grundstück mit Haus



Küche



Küche und Essbereich



Wohnbereich



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer 2



Schlafzimmer 1



Kleiderschrank



Schlafzimmer 2



Badezimmer 1



Balkon



Seeblick Balkon



Steg



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



## Marketing



ENFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE  
120-130

KENSINGTON

**EXKLUSIVES  
MARKETING**

Profitieren Sie von unserer  
Marketing-Expertise beim Verkauf  
Ihrer Immobilien!