



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Frisch renovierte 2-Zimmerwohnung inkl. Küche in Wassernähe! PKW-Stellplatz separat anmietbar



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2420	<b>Stand vom:</b>	08.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Straße:</b>	Am Werksgarten 2	<b>Ort:</b>	12555 Berlin
<b>Wohnfläche:</b>	83,24 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.475,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	273,90 €
<b>Freiplatz:</b>	50,00 €	<b>Warmmiete:</b>	1.748,90 €

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
------------------	--------------	-------------------	-----------

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die angebotene Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich auf dem denkmalgeschützten Areal der ehemaligen Fabrikanlage der Glanzfilmfabrik Kodak AG, auf welchem die Baukörper 1923-1924 klassisch im Backstein-Stil errichtet wurden. Zwischen 2011 und 2013 wurden die Gebäude hochwertig komplett saniert und bieten nun einen modernen sowie gehoben Wohnkomfort. Aufgrund der speziellen Lage auf der Halbinsel Krusenick ist das Areal überwiegend vom Wasser der Müggelspree umgeben und beherbergt in ihrem Herzen eine historische, neu aufgewertete sowie ebenfalls denkmalgeschützte Parkanlage. Hier treffen Architektur, Natur sowie die einzigartige Lage am Wasser zusammen und kreieren einen unvergleichlichen Charme verbunden mit einer hohen Lebensqualität. Die Wohnung selbst befindet sich im Hochparterre, besticht durch ihre zwei hellen Zimmer sowie den optimalen Grundriss mit viel Platz. Zudem kann für weitere 50,00 € monatlich ein Außenstellplatz angemietet werden. Die Wohnung zeigt sich im bezugsfreien sowie frisch geweißten Zustand. Ein Kellerabteil kann separat für monatlich 10,00 € angemietet werden.

Aufgrund dessen, dass es sich hier um eine denkmalgeschützte Immobilie handelt, ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

## Lage:

---

Köpenick ist ein Ortsteil des Bezirks Treptow-Köpenick und befindet sich somit im Südosten der deutschen Hauptstadt. In dem Berliner Ortsteil findet man nicht nur Angebote des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Cafés, Restaurants, Kitas, Schulen und Arzthäuser, sondern auch viel speziellere kulturelle Einrichtungen und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Vom Shoppingcenter (Forum Köpenick, Allende-Center), über die zahlreichen Sportvereine (u.a. 1. FC Union Berlin oder der Köpenicker SC), bis hin zu diversen Freizeiteinrichtungen (u.a. Bootsverleihe, Schwimm- und Strandbäder, Museen, Theatern, Schloss Köpenick) ist für wirklich jeden etwas dabei. Zudem besitzt der Ortsteil einen historischen und bis heute gut erhaltenen Altstadtkern. Trotz der so vielfältigen Angebote kommen Grün- sowie Parksflächen hier nicht zu kurz – ganz im Gegenteil. Köpenick befindet sich im wald- und wasserreichsten Bezirk Berlins, wodurch sich ein familienfreundliches, grünes sowie harmonisches Bild durch den gesamten Ortsteil zieht. Der Teufelssee, der große Müggelsee, aber auch die Müggelberge laden nicht nur ansässige Einwohner zum Erkunden und Verweilen ein.

Hier wohnt man also im wahrsten Sinne da, wo andere für ihre Ausflüge, zur Erholung oder gar zum Urlaub machen hinfahren!

Die Bundesstraße B96a sowie die Autobahn A113 können mit dem Auto von Köpenick aus innerhalb von ca. 10 bis 15 Autominuten erreicht werden und ermöglichen eine gute Anbindung an die City. Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreichbar. In Köpenick profitiert man zudem von einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Innerhalb des Ortsteils, direkt an der Hauptstraße, befindet sich der S-Bahnhof Köpenick (S3). Die S-Bahnhöfe Spindlersfeld (S47) und Wuhlheide (S3, S5) sind ebenfalls schnell zu erreichen. Die zahlreichen vorhandenen Bus- und Straßenbahnlinien bringen einen ebenfalls unkompliziert von a nach b. Über die öffentlichen Verkehrsmittel gelangt man so beispielsweise innerhalb von ca. 30 Minuten zum Alexanderplatz.

## Ausstattung:

---

## RAUMAUFTeilUNG

- Flur
- Abstellraum
- Vollbad
- Wohnzimmer mit offener Küche und Balkonzugang
- Schlafzimmer

## SONSTIGES

- Klingel mit Videosprechanlage
- Wohnen im historischen und denkmalgeschützten Gebäude
- tolle Lage in Wassernähe
- 2013 kernsaniert und ausgebaut
- Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne
- perfekt eingepasste Einbauküche
- PKW-Stellplatz separat anmietbar für 50,00€/Monat
- Kellerabteil separat anmietbar für 10,00€/Monat

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

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

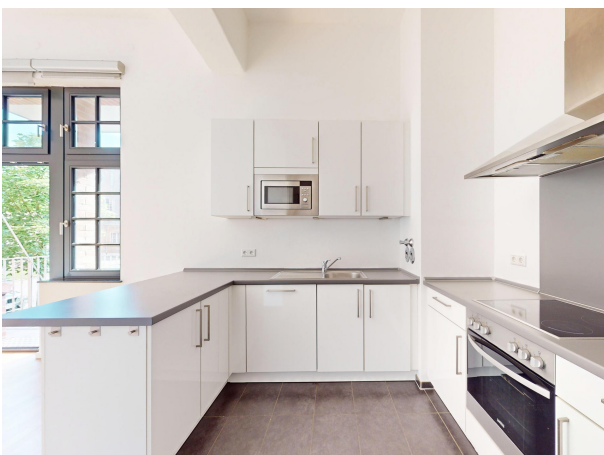
Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Küche



Wohnbereich





Schlafzimmer



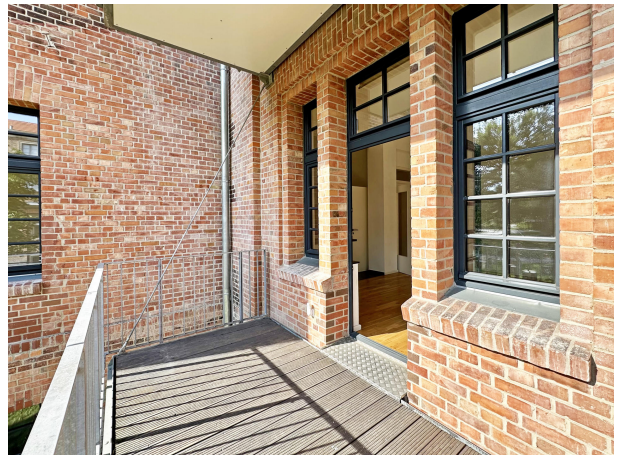
Vollbad



Vollbad



Balkon



Balkon



Grundriss

