



ANDREAS MÜLLER
I M M O B I L I E N

Bezugsfreie Eigentumswohnung mit Spreeblick

Hainstraße 21, 12439 Berlin

INHALT

- 03** Lage
- 04** Beschreibung
- 05** Daten im Überblick
- 06** Ausstattung
- 09** Sonstige Angaben
- 10** Grundriss
- 11** Bildergalerie
- 12** Ihr Ansprechpartner



LAGE

Niederschöneweide, ein vielseitiger Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick, bietet eine einzigartige Mischung aus urbanem Leben, naturnaher Umgebung und hervorragender Anbindung. Gelegen am südöstlichen Rand Berlins, hat sich der Stadtteil in den letzten Jahren zu einer beliebten Wohn- und Arbeitsgegend entwickelt.

Die Lage an der Spree verleiht Niederschöneweide seinen besonderen Charme. Die Uferpromenaden laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während moderne Wohnprojekte und historische Gebäude das Stadtbild prägen. Der Kaisersteg, eine markante Fußgängerbrücke, verbindet Niederschöneweide mit dem benachbarten Oberschöneweide und bietet einen malerischen Blick auf die Spree.

Die Nähe zur Wuhlheide macht Niederschöneweide besonders attraktiv für Naturliebhaber. Dieses weitläufige Waldgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, darunter Spazierwege, Sportflächen und kulturelle Highlights wie die Freilichtbühne. Die Kombination aus urbanem Flair und grüner Umgebung schafft eine hohe Lebensqualität.

Die Nähe zur Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW Berlin) am Campus Wilhelminenhof prägt den Stadtteil und zieht Studierende, Fachkräfte und junge Familien an. Die HTW ist ein Zentrum für Innovation und verleiht Niederschöneweide eine dynamische und zukunftsorientierte Atmosphäre.

Mit dem S-Bahnhof Schöneweide als zentralem Verkehrsknotenpunkt ist der Ortsteil hervorragend an das Berliner Nahverkehrsnetz angebunden. Von hier aus sind das Stadtzentrum, der Flughafen BER und andere Bezirke schnell erreichbar. Ergänzt wird die Anbindung durch Bus- und Straßenbahnlinien, die Niederschöneweide optimal vernetzen.

Als Teil des Bezirks Treptow-Köpenick profitiert Niederschöneweide von der Nähe zur historischen Altstadt Köpenicks, dem barocken Schloss und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten der Umgebung. Die Kombination aus Tradition und Moderne macht den Stadtteil zu einem lebenswerten und attraktiven Ort für unterschiedlichste Zielgruppen. Hier finden Bewohner eine hohe Lebensqualität in einer der spannendsten Lagen Berlins.



BESCHREIBUNG

Die angebotene Wohnung befindet sich in der zwischen 1928-1932 erbauten Spreesiedlung in Niederschöneweide, direkt an der Spree. Die von den Architekten Paul Mebes und Paul Emmerich errichteten vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser überzeugen durch die Formensprache der Neuen Sachlichkeit. Die kubischen Baublöcke schließen mit einem leicht überstehenden Flachdach. Treppenhausachsen mit liegenden Fenstern und vorgezogene Doppelloggien gliedern die Fassaden, die sich zudem durch eine kräftige Farbgebung auszeichnen. Alle Wandflächen erhielten einen braunocker eingefärbten Putz, von dem sich die Doppelloggien mit einer strahlend weißen Fassung abheben. Die Hauseingänge sind mit einer Rahmung aus Betonwerkstein betont. Schlitzartige Flurfenster begleiten die Türen. Die Spreesiedlung wurde 1998-99 denkmalgerecht restauriert.

Die parkähnlich angelegte Siedlung entlang der Spree ist großzügig gestaltet und weist einen gewachsenen Baumbestand auf. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt die Wiege der AEG. Auf dem Gelände herrscht eine ruhige Atmosphäre.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur und viel natürliches Licht. Eine kompakt geschnittene Diele, ein großer Wohn-/ Essbereich, ein großes und ein kleines Schlafzimmer, ein vollausgestattetes Bad, eine kompakte Küche und eine nach Osten ausgerichtete Loggia bilden den Grundriss der ca. 68 m² großen Wohnung.

Die Wohnung ist frei und damit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen interessant. Eine Modernisierung ist empfehlenswert.

DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	AM-0100/25
Betreuer	Andreas Müller
Status	bezugsfrei
Objektyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 69,00 m ²
Baudenkmal	ja
Stellplatz	Straßenland
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/ Loggia	ja
Heizungsart	Fernwärme
Verfügbar ab (Datum)	ab sofort
Energieausweis	Verbrauchsausweis



Kaufpreis
295.000,00 €

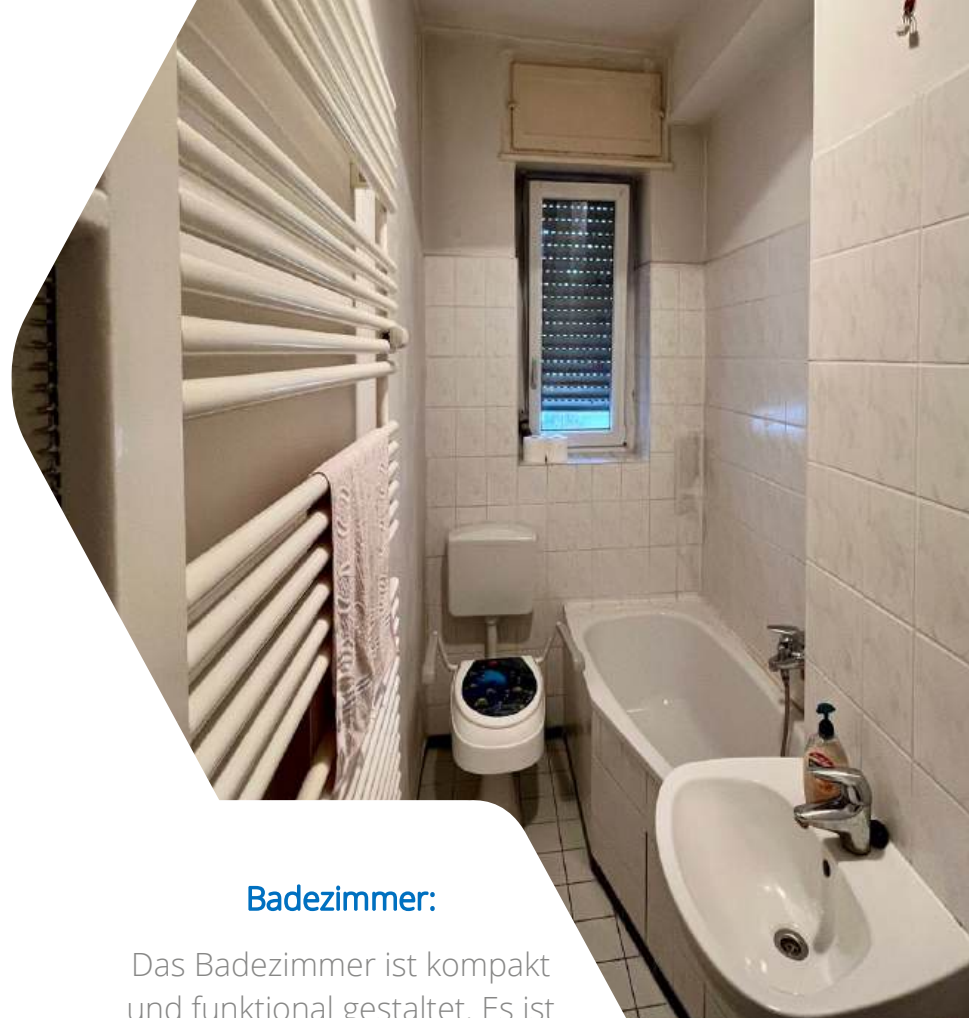
Kaufpreis pro qm
4.280,00 €

Provision
3,57 % Maklercourtage
inkl. 19 % MwSt.

AUSSTATTUNG

Wohnzimmer:

Vom Wohnzimmer, mit angrenzender Loggia, hat man einen herrlichen Blick über die Spree. Das ist lichtdurchflutet und bietet tolle Gestaltungsoptionen. Das Foto zeigt ein Möblierungsbeispiel nach Modernisierung.



Badezimmer:

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet. Es ist Tür hoch gefliest. Ein Fenster oberhalb der Wanne bietet Licht und frische Luft bei Bedarf. Ein großer Handtuchheizkörper sorgt schnell für wohlige Wärme.

Schlafzimmer:

Insgesamt verfügt die Wohnung über ein großes und ein kleines Schlafzimmer. Ein Zimmer ist nach Osten, das andere nach Westen ausgerichtet. Die Originaldielen lassen sie erstklassig aufarbeiten.



Küche:

Die Küche mit angrenzender Speisekammer (inkl. Fenster) bietet ausreichend Platz für eine Küchenzeile und eine kleine Essgelegenheit. Der Boden ist aus Stein.

AUSSTATTUNG

Denkmalgeschützte Wohnanlage (Bj. 1928-1932), 1998 komplett saniert

Gepflegte, parkähnliche Außenanlage mit Kinderspielplatz und Wäschetrockenplätzen

Gasetagenheizung

Attraktive Mikrolage – kurze Wege nach Oberschöneweide und in die Wuhlheide (über den Kaisersteg) und zum ÖPNV (S-Schöneweide)

Bad mit Badewanne

Gemütliche Loggia mit Wasserblick

Gut geschnittene Zimmer

Kellerabteil

Energiebedarf:

Endenergiebedarf
124 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf
162 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen 36,5 [kg/(m²·a)]



SONSTIGE ANGABEN

01 Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. Die **Käufer-Provision** in Höhe von 3,57% vom Kaufpreis ist mit Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

02 Gemäß **Geldwäschegesetz** sind wir bei Begründung einer Geschäftsbeziehung verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Angaben aus dem PA sind hierbei zu erfassen.

03 Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Informationen vom Verkäufer stammen. Eine **Haftung** für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht.

04 Sie suchen noch die richtige **Finanzierung** für ihr Vorhaben? Kein Problem! Unsere Experten beraten sie exklusiv und ohne zusätzliche Gebühren.

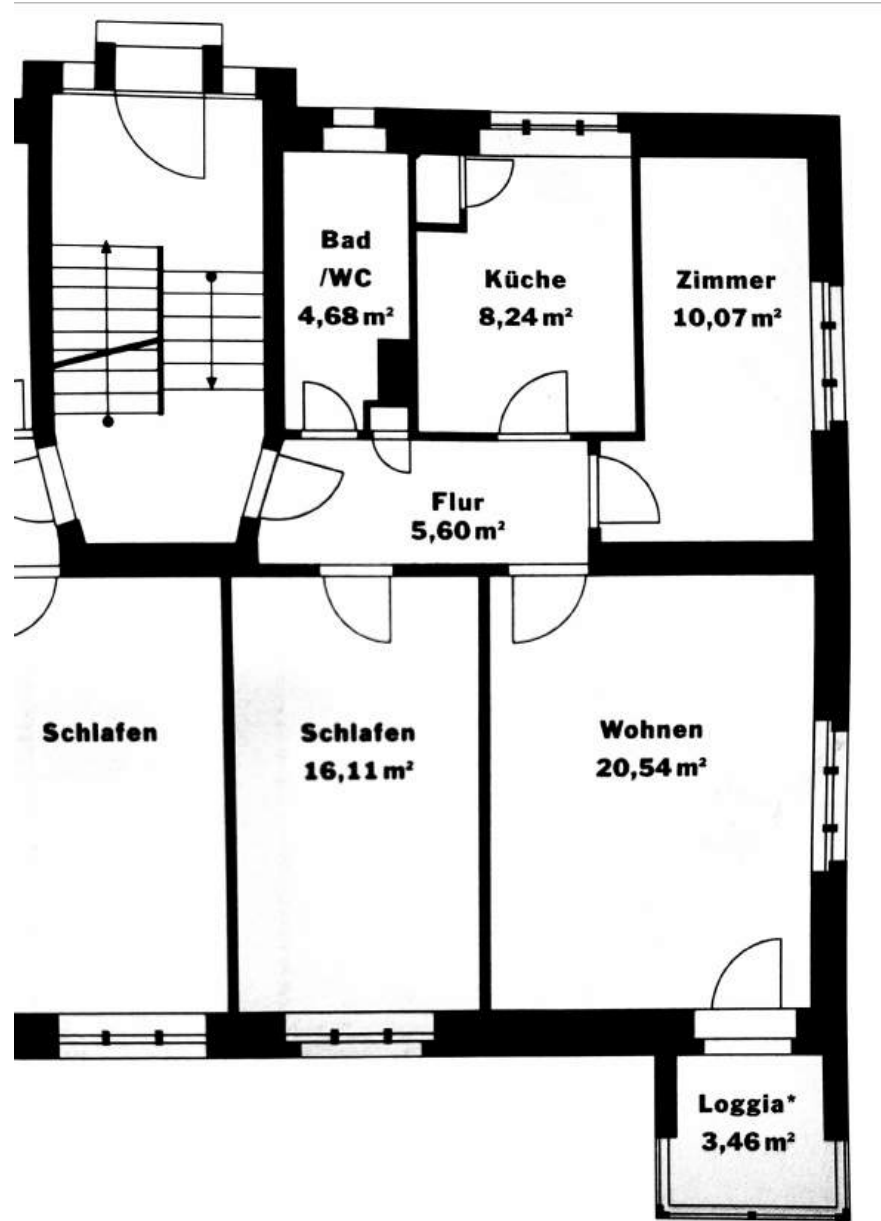


Kaufpreis
295.000,00 €



Courtage
3,57 %
(inkl. MwSt.)

GRUNDRISS



Erdgeschoss/
Hochparterre

BILDERGALERIE

01, Aussicht Loggia, 02. Flur/ Eingangsbereich, 03. Treppenhaus,
04. Wohnzimmer, 05. Wohnzimmer (Muster), 06. Spielplatz





Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Müller

Tel. +49 30 439 726 100

Mobil +49 172 5699932

E-Mail: am@a-m-immobilien.de

Caspar-Theyss-Straße 14 A

14193 Berlin, Deutschland