

# Neubau im Erstbezug / 2 sonnige Zimmer mit Duschbad, Garten, gr. Terrasse & südlicher Ausrichtung



Teutonenstr. 8

12524 Berlin

Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 359.000,00 EUR

Scout-ID: 142050398

Objekt-Nr.: 2023108



## Ihr Ansprechpartner:

Ingo Ruderisch

Herr Ingo Ruderisch

E-Mail: [wohnung@ruderisch.com](mailto:wohnung@ruderisch.com)

Tel: +49 30 20916230

Mobil: +49 171 7580252

Web: <https://www.ruderisch.com/>

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Wohnungstyp:                 | Erdgeschosswohnung            |
| Etage:                       | 0                             |
| Etagenanzahl:                | 3                             |
| Schlafzimmer:                | 1                             |
| Badezimmer:                  | 1                             |
| Keller:                      | Ja                            |
| Balkon/Terrasse:             | Ja                            |
| Garten/-mitbenutzung:        | Ja                            |
| Personenaufzug:              | Ja                            |
| Objektzustand:               | Erstbezug                     |
| Baujahr:                     | 2022                          |
| Qualität der Ausstattung:    | Gehoben                       |
| Energieausweistyp:           | Bedarfsausweis                |
| Heizungsart:                 | Fußbodenheizung               |
| Wesentliche Energieträger:   | Nahwärme                      |
| Endenergiebedarf:            | 50,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:      | B                             |
| Baujahr laut Energieausweis: | 2022                          |
| Bezugsfrei ab:               | sofort                        |
| Garage/Stellplatz:           | Tiefgarage                    |
| Anzahl Garage/Stellplatz:    | 1                             |
| Stufenloser Zugang:          | Ja                            |

# Neubau im Erstbezug / 2 sonnige Zimmer mit Duschbad, Garten, gr. Terrasse & südlicher Ausrichtung



Teutonenstr. 8

12524 Berlin

Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 359.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese sonnige Erdgeschosswohnung auf ca. 60m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, Duschbad, großer Terrasse, 82m<sup>2</sup> Privatgarten und elektrifiziertem Tiefgaragenstellplatz befindet sich in dem gerade fertiggestellten Neubau-Ensemble „Zaunkönige“ im schönen und ruhigen Altglienicke, einem Ortsteil vom Bezirk Treptow-Köpenick.

Unter dem nachfolgenden Link können Sie die Wohnung bereits vorab online besichtigen:

<https://my.matterport.com/show/?m=ZyPrUwaPQVE>

Die insgesamt 8 Stadt villen ziehen sich in ihrer modernen Architektur entlang der Teutonenstraße. In zwei Reihen fügen sich die Häuser mit lediglich 3 Obergeschossen harmonisch in die meist von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung ein. Im „hinteren“ Teil des Geländes finden Sie einen großzügig angelegten Gemeinschaftsgarten sowie Spielbereiche und Ruhezonen.

Diese Eigentumswohnung besticht durch Ihre südliche Ausrichtung und einer großen Terrasse mit ca. 80m<sup>2</sup> Privatgarten. Der überdachte Teil der Terrasse mit „Ecklage“ ist über Wohn- und auch Schlafzimmer zugänglich. Alle Fenster der Wohnung sind bodentief ausgeführt. Die an der langen Seite des Wohnzimmers gelegenen Fenster geben dem Raum sehr viel Licht. Im Gegenzug lassen sich alle Fenster mit elektrisch bedienbaren Aluminium-Außenrollläden abdunkeln.

Alle Wohnräume und der Flur, hier findet auch eine Garderobe Platz, wurden mit warmem Parkett ausgelegt. Die Fußbodenheizung in allen Räumen bietet, neben einer effizienten Heizung mit niedrigen Kosten, den Wohlfühl faktor eines angenehmen Raumklimas speziell im Winter.

Außerdem hat der Eigentümer diese Wohnung nach seinen Vorstellungen umplanen lassen, so dass das Badezimmer mit einer großen Dusche ausgestattet wurde. Neben der Fußbodenheizung ist selbstverständlich auch ein Handtuchheizkörper vorhanden. Auch finden Waschmaschine und Trockner in einer sinnvollen Nische im Badezimmer ihren Platz.

Die Innentüren wurden gegen ein Modell mit Glasausschnitt getauscht, so dass Tageslicht in den Flur und das Badezimmer fällt.

Bequem und ohne Stufen erreichen Sie mit dem Fahrstuhl auch das Untergeschoss sowie den Fahrrad- und Kinderwagenraum. Platz für Fahrräder und Kinderwägen ist ausreichend vorhanden. Im Untergeschoss befindet sich zudem der Zugang zur Tiefgarage. Zur Wohnung gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Steckdose und unweit des Zugangs zum Aufgang, so gelangen Sie auch bei strömendem Regen trockenen Fußes in die Wohnung. Im Untergeschoss befinden sich Fahrrad- und Kinderwagenräume in ausreichender Größe. Auch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil mit eigenem Licht und ebenfalls einer Steckdose sind vorhanden.

## Ausstattung:

(Sonder-)Ausstattung:

- Neubauwohnung / Erstbezug / sofort bezugsfertig
- Boden tiefe Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Eichen-Parkettboden
- Fußbodenheizung und Warmwasser über BHKW
- Elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden an allen Fenstern
- Großzügiges Badezimmer mit schwellenloser Dusche
- Glasfaser- und Kabelbreitbandanschluss
- Videogegensprechanlage
- Lichte Wohnraumhöhe ca. 2,75m
- KfW-Effizienzhauses 55 nach EnEV 2016
- WDVS-Gedämmte Fassade, bestehend aus Mineralwolle
- Ca. 80m<sup>2</sup> Privatgarten (Sondernutzungsrecht)
- Provisionsfrei für Kaufende

Zusätzlich:

- Saunaschluss im Garten
- Zusätzliche Auslässe an der Fassade für Licht und Kamera
- Zusätzliche Wand- und Deckenauslässe in den Wohnräumen
- Tiefgaragenstellplatz mit Elektroanschluss
- Innentüren zu Flur und Bad mit Glasausschnitt
- Abschließbare Oliven an allen Fenstern
- Aufpreis-Armaturen ggü. der Standardausstattung

## Lage:

Die Neubauobjekt befindet sich im ruhigen Altglienicke an der Teutonen- bzw. Germanenstraße. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie an der Köpenicker Straße Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Neben drei Supermärkten in unmittelbarer Nähe sind auch eine Apotheke, eine Post sowie diverse Restaurants in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Direkt vor der Tür hält der Bus der Linie 160. Der Bus der Linie 163 ist nur zwei Minuten entfernt und pendelt zwischen den S-Bahn-Stationen Adlershof, Schöneweide und bei Bedarf auch zum Flughafen BER.

Mit dem eigenen Auto haben Sie ebenfalls eine ausgezeichnete Anbindung. Über das Adlergestell zügig in das Zentrum von Berlin oder über die A113 raus aus der Stadt z.B. nach Brandenburg.

## Sonstiges:

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Bei Interesse lasse ich Ihnen auch weitere Unterlagen zu Wohnung und Objekt zukommen.

Nutzen Sie für einen ersten Eindruck auch den Link zu der Tour bei Matterport:

<https://my.matterport.com/show/?m=ZyPrUwaPQVE>

## Neubau im Erstbezug / 2 sonnige Zimmer mit Duschbad, Garten, gr. Terrasse & südlicher Ausrichtung



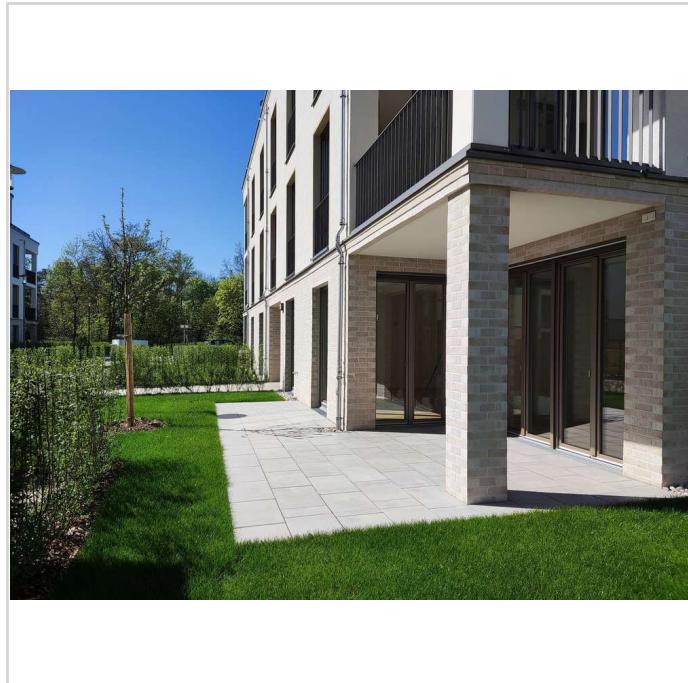
**Teutonenstr. 8**

12524 Berlin

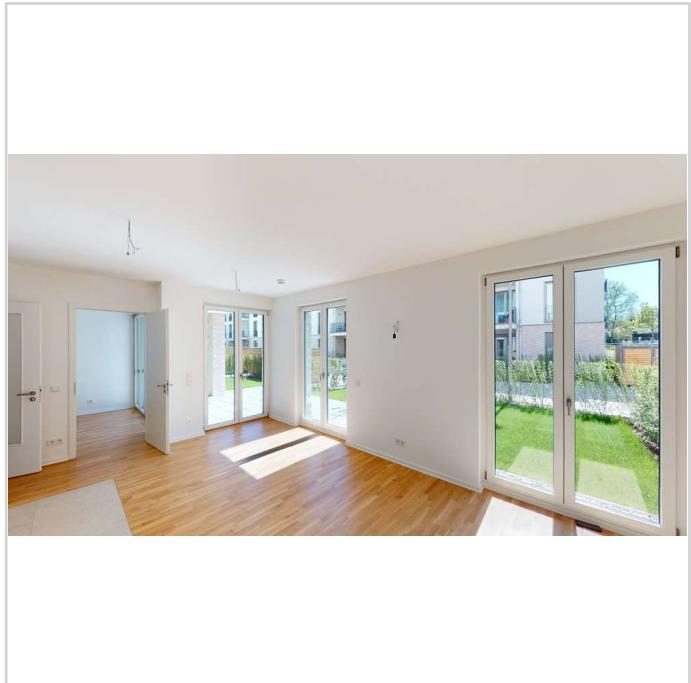
Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,22 m<sup>2</sup>

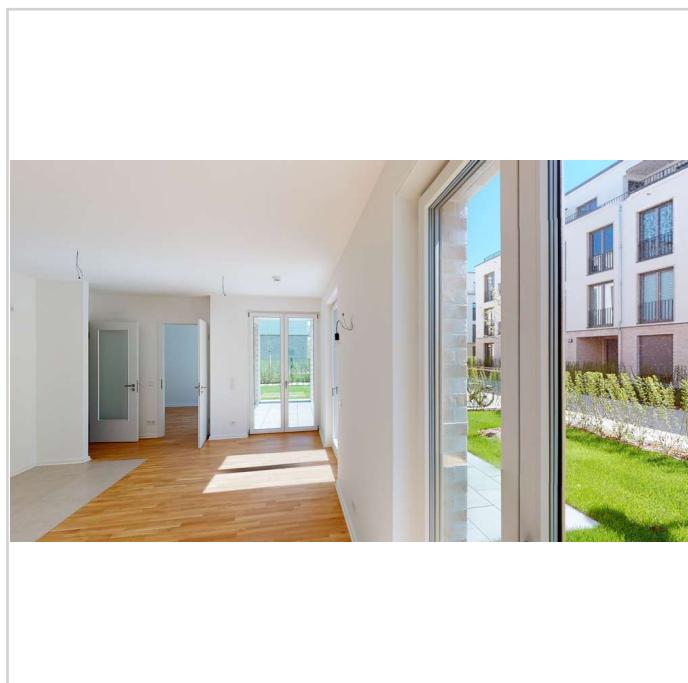
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



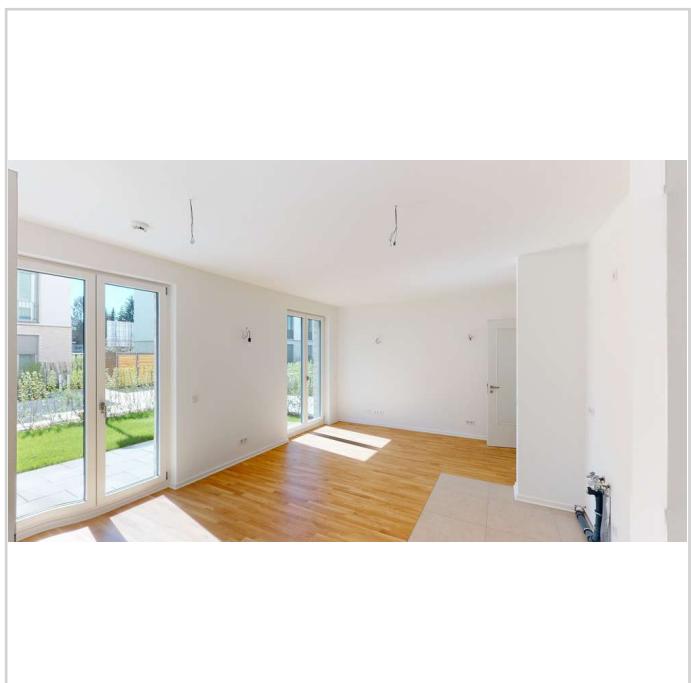
Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

## Neubau im Erstbezug / 2 sonnige Zimmer mit Duschbad, Garten, gr. Terrasse & südlicher Ausrichtung



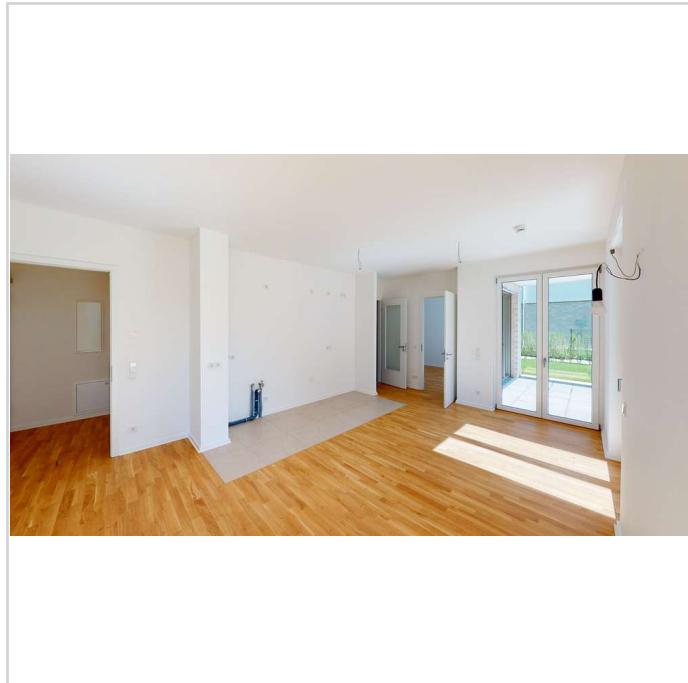
**Teutonenstr. 8**

12524 Berlin

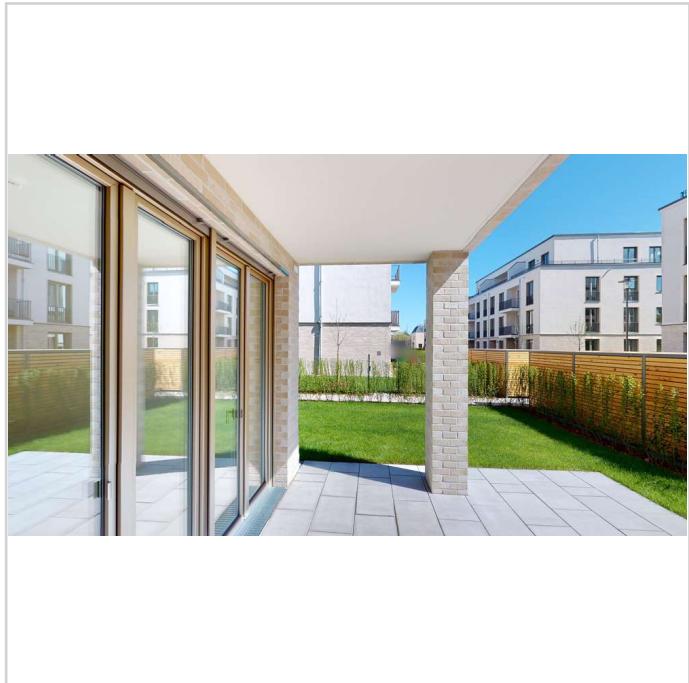
Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,22 m<sup>2</sup>

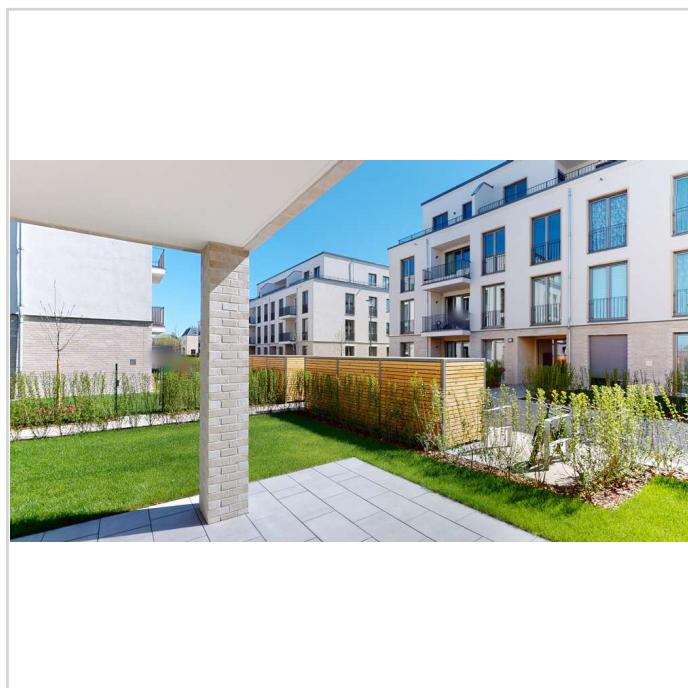
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



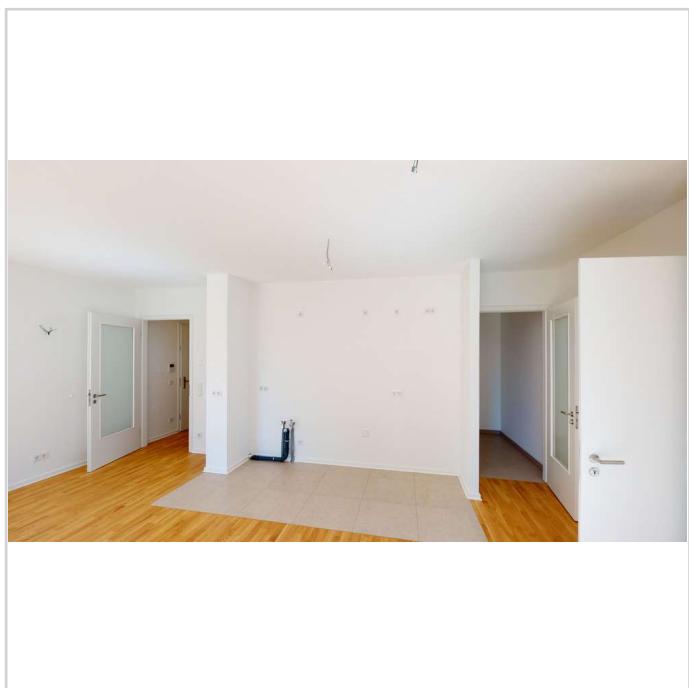
Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse



Küchenbereich

# Neubau im Erstbezug / 2 sonnige Zimmer mit Duschbad, Garten, gr. Terrasse & südlicher Ausrichtung



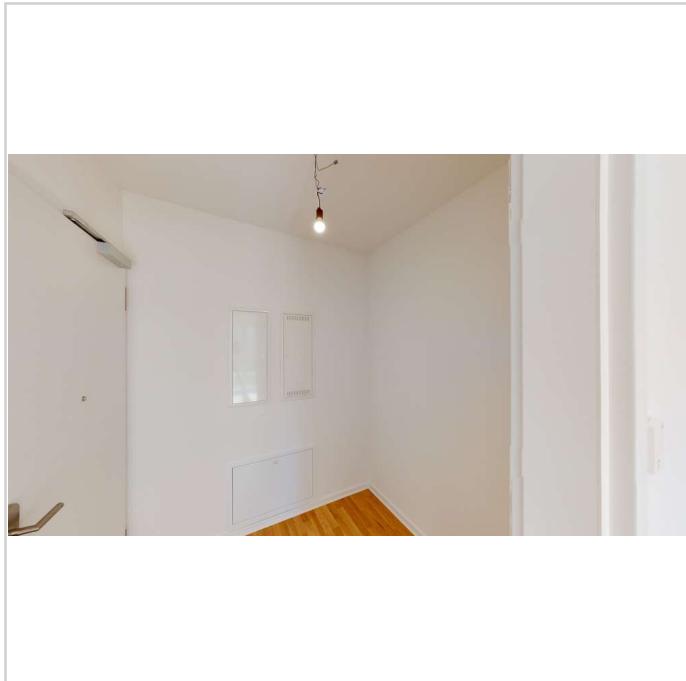
**Teutonenstr. 8**

12524 Berlin

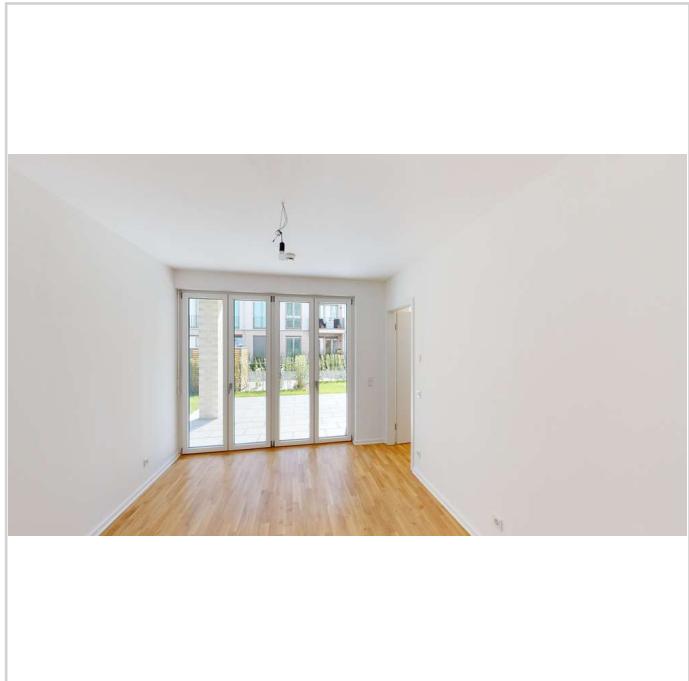
Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,22 m<sup>2</sup>

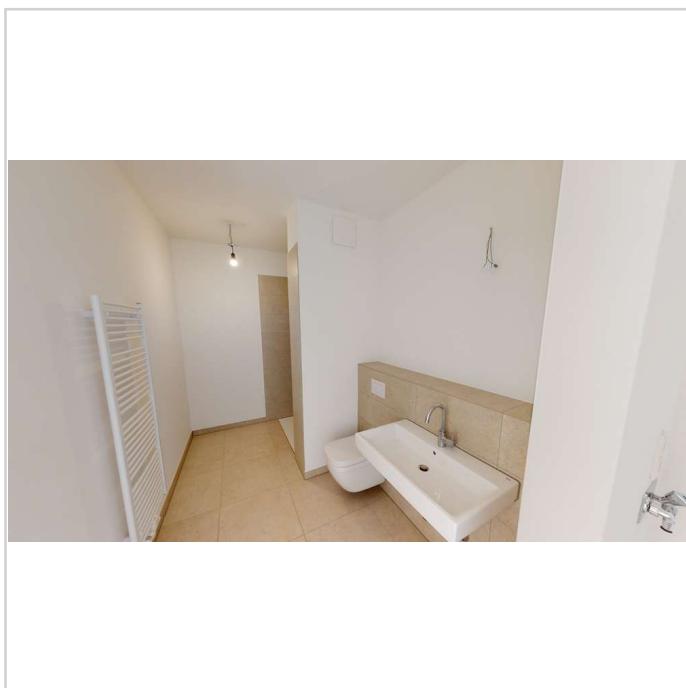
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



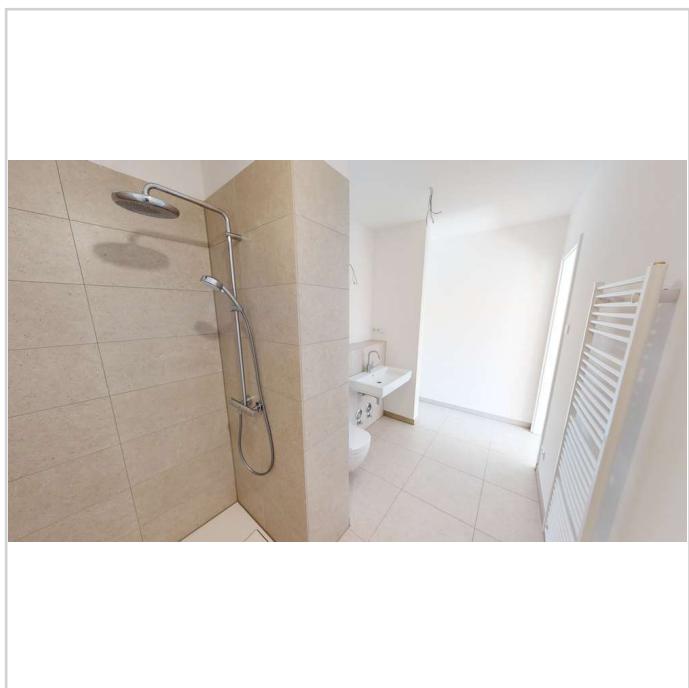
Flur



Schlafzimmer



Duschbad



Duschbad

## Neubau im Erstbezug / 2 sonnige Zimmer mit Duschbad, Garten, gr. Terrasse & südlicher Ausrichtung



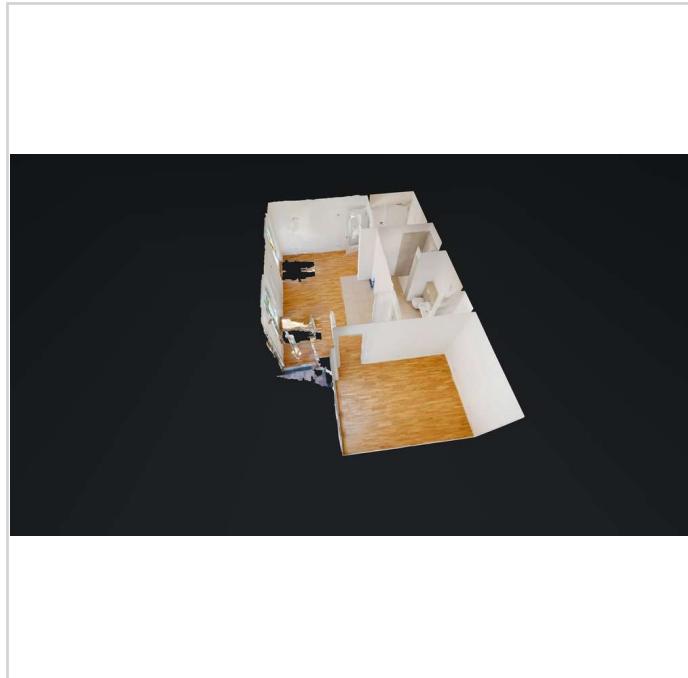
**Teutonenstr. 8**

12524 Berlin

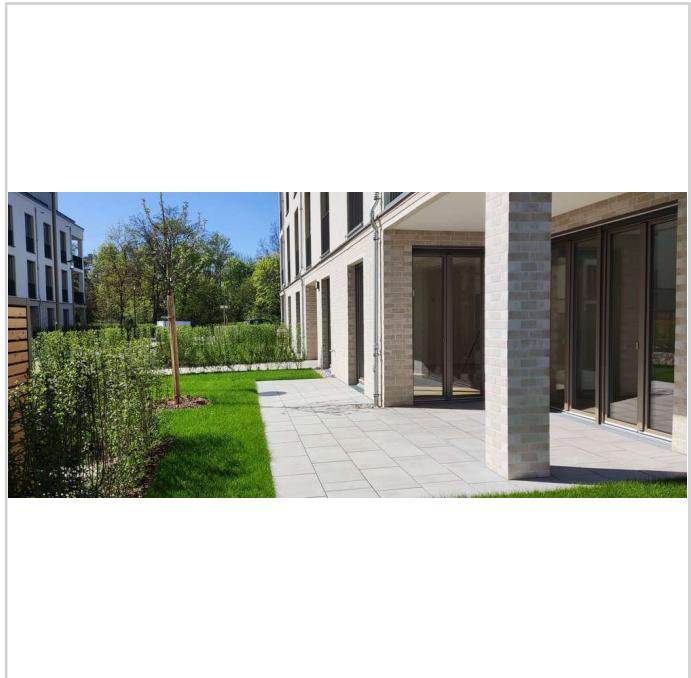
Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,22 m<sup>2</sup>

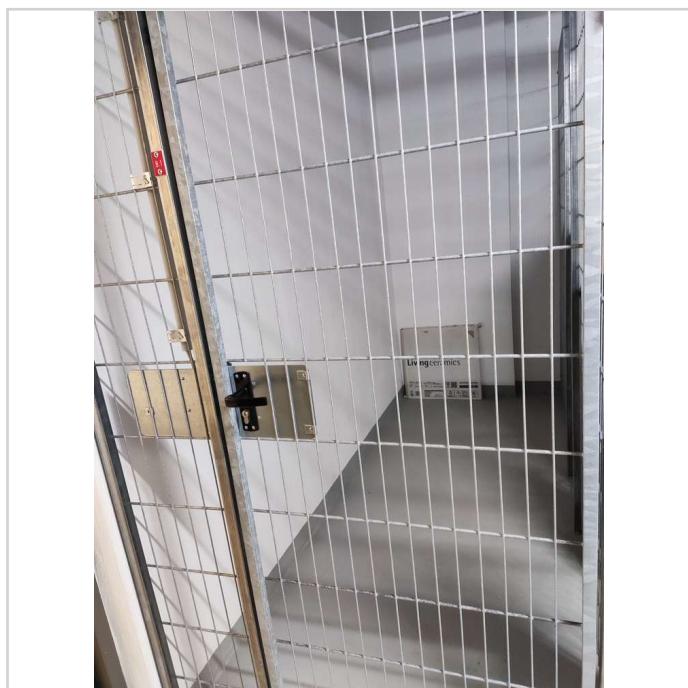
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



Vogelperspektive



Hausansicht



Kellerabteil

Neubau im Erstbezug / 2 sonnige Zimmer mit Duschbad, Garten, gr. Terrasse & südlicher Ausrichtung



Teutonenstr. 8

12524 Berlin

Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 359.000,00 EUR

