New Héritage Living

Historisch gebaut. Modern gedacht.
Sicher investiert.

Die nachfolgend beschriebene Wohnung aus unserer Produktlinie *New Héritage Living* vereint traditionelle Baukunst mit modernster Technik und Komfort.

virtuell möbliert

virtuell möbliert

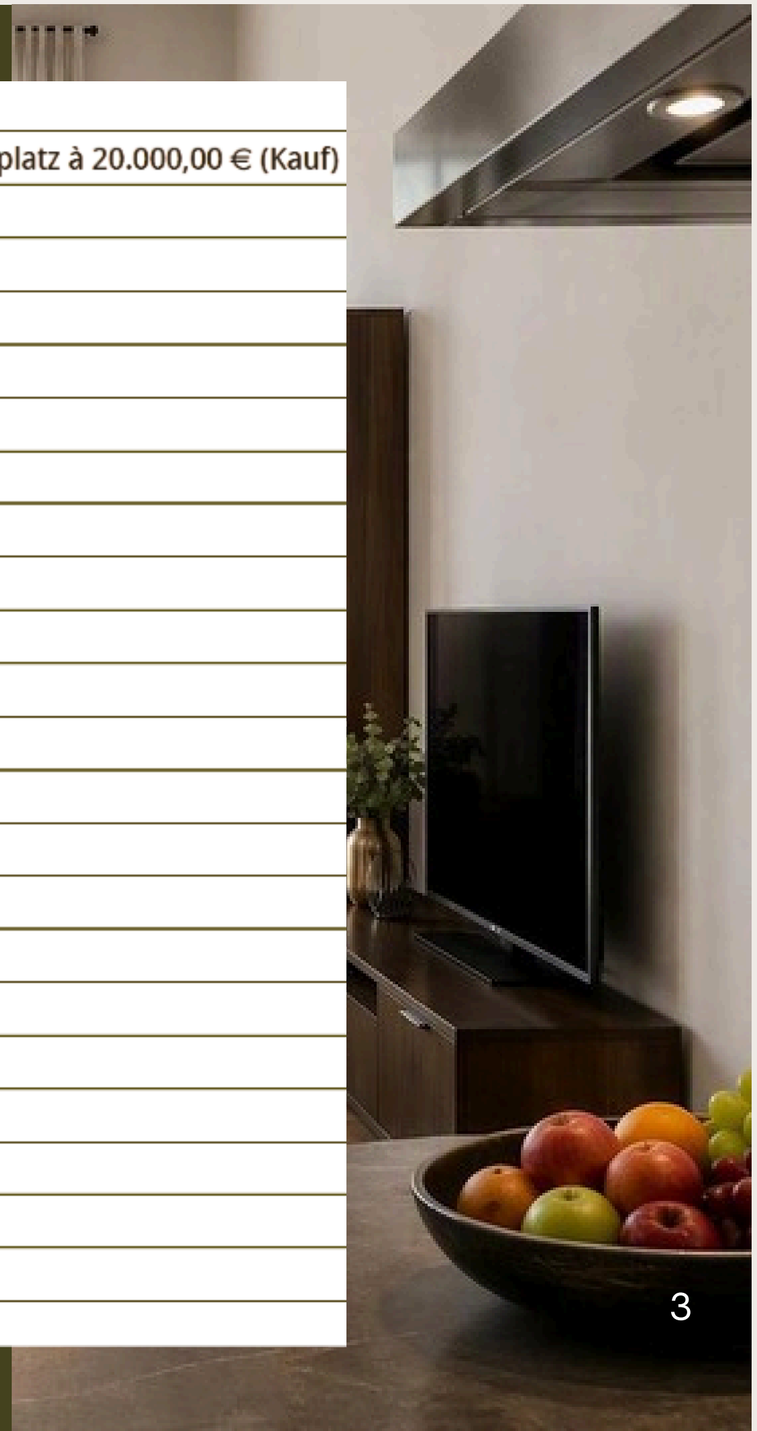
Die Wohnung

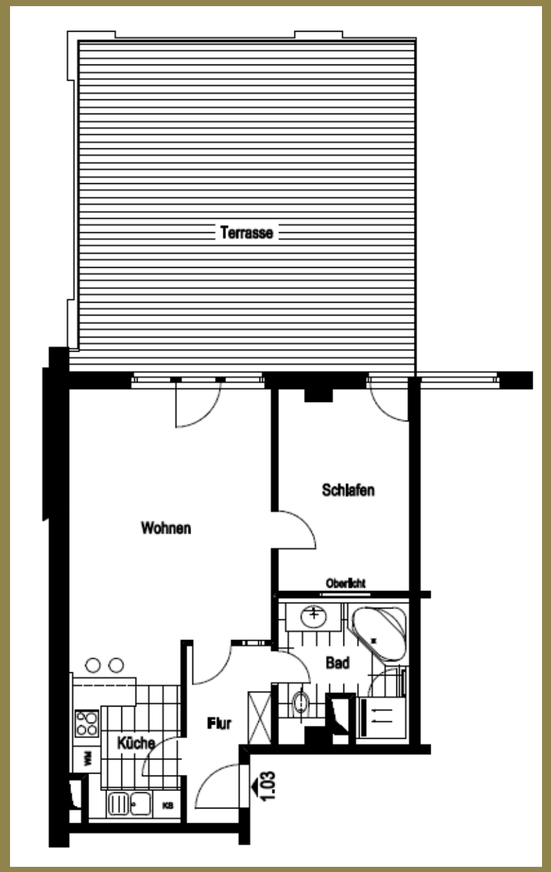
Diese besondere im Hochparterre gelegene Wohnung wurde im Jahr 2014 umfassend kernsaniert. Rund 67 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener amerikanischer Küche, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Flur mit integrierten Einbauschränken.
Besonders prägend sind die ca. 4 Meter hohen Decken.

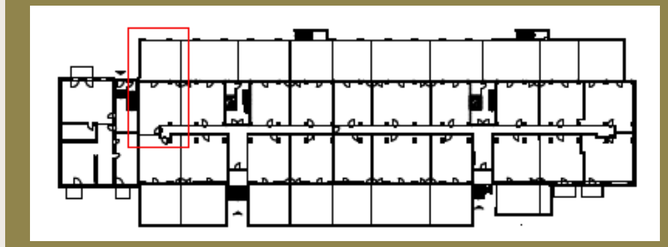
Das eigentliche Alleinstellungsmerkmal befindet sich jedoch direkt vor dem Wohnbereich: eine über 50 m² große, nahezu quadratische Terrasse mit hochwertigem Echtholzbelag.

Die Daten im Überblick

ImmoNr	26255
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 67 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	12555
Ort	Berlin / Köpenick
Etage	1
Kaufpreis	349.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	1924
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	03.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2014
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B







Der Grundriss

Rund 67 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener amerikanischer Küche, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Flur mit integrierten Einbauschränken.

Besonders prägend sind die ca. 4 Meter hohen Decken. Sie verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und schaffen jene loftartige Atmosphäre, die das Wohnen in einem ehemaligen Fabrikgebäude so besonders macht.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal: die über 50 m² große Terrasse mit hochwertigem Echtholzbelag – außergewöhnlich großzügig und eine seltene Erweiterung des Wohnraums.

Die Zimmer

Beide Zimmer verfügen über einen direkten Austritt auf die großzügige Terrasse. Die beeindruckende Deckenhöhe von rund 4 Metern verleiht den Räumen zusätzlich ein außergewöhnliches und großzügiges Raumgefühl.

Die aufbereiteten Innenaufnahmen dieser Immobilie wurden digital visualisiert. Da die Wohnung derzeit vermietet ist, wurde zum Schutz der Persönlichkeitsrechte der Mieter darauf verzichtet, die private Einrichtung und die persönlichen Gegenstände der Bewohner abzubilden.

Die Visualisierungen dienen daher ausschließlich dazu, Ihnen einen Eindruck von den Räumlichkeiten, der Raumaufteilung und den möglichen Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln. Sie stellen keine verbindliche Darstellung der aktuellen Möblierung dar.

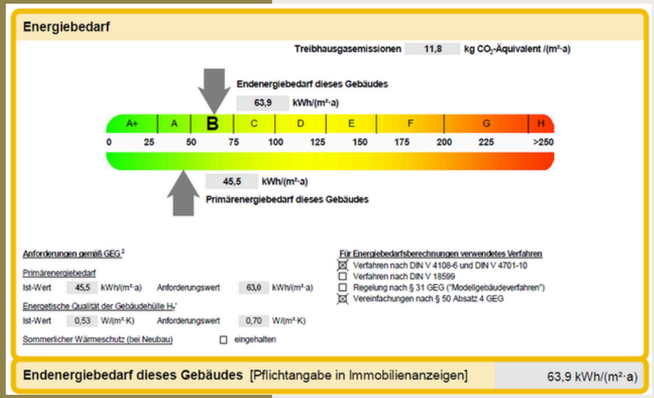
Die Glanzfilm-fabrik

Auf dem weitläufigen Gelände der ehemaligen Glanzfilmfabrik ist ein außergewöhnliches Wohnensemble entstanden. Rund zehn denkmalgeschützte, überwiegend verklinkerte Industriegebäude unterschiedlicher Größe prägen das Areal.

Die Gebäude wurden größtenteils 1923 und 1924 errichtet und bewahren bis heute den besonderen Charakter der historischen Fabrikanlage.

Die behutsam entwickelte Wohnanlage verbindet industrielle Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Großzügige, parkähnliche Grünbereiche und die unmittelbare Nähe zur Müggelspree schaffen dabei ein besonderes Wohnumfeld, das historische Atmosphäre und naturnahes Wohnen miteinander verbindet.

Energiebedarf B



Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,8 kg CO_2-Äquivalent /(m^2·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
63,9 kWh/(m^2·a)

A+ | A | **B** | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

45,5 kWh/(m^2·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG[2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 45,5 kWh/(m^2·a) Anforderungswert 63,0 kWh/(m^2·a)

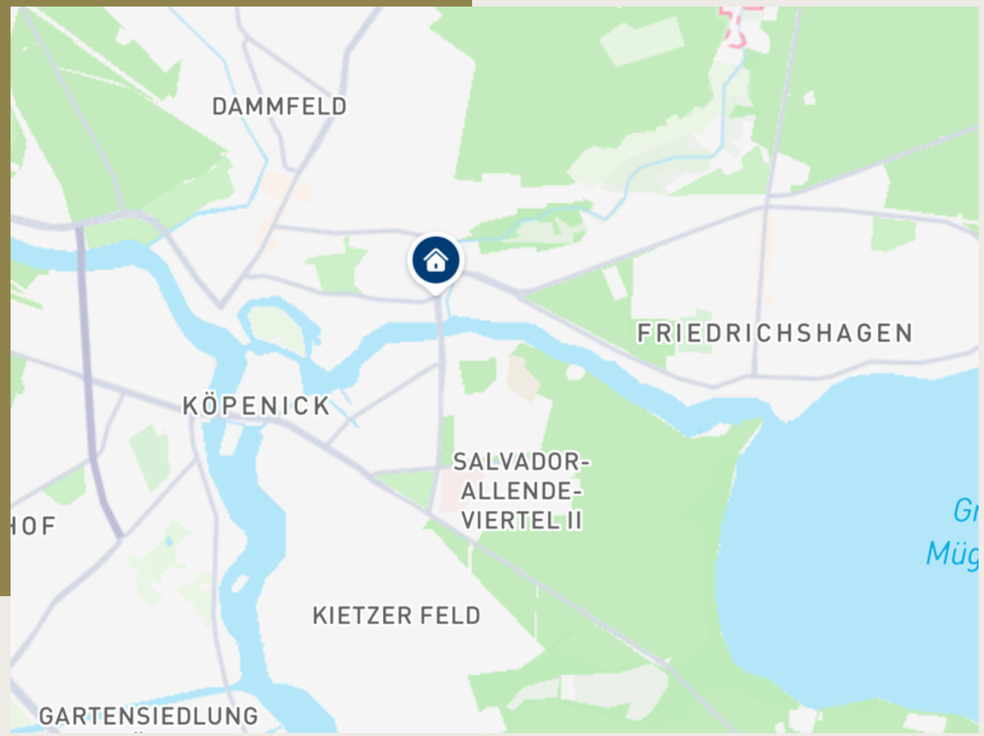
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,53 W/(m^2·K) Anforderungswert 0,70 W/(m^2·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 63,9 kWh/(m^2·a)

Die Lage



Die Wohnung befindet sich auf dem historischen Gelände der Glanzfilmfabrik in Berlin-Köpenick, in den ehemaligen Kodak-Filmwerken.

Das ursprüngliche Fabrikgebäude wurde in den 1920er Jahren errichtet. Die charakteristische äußere Gebäudehülle mit ihren verputzten und aus Backstein ausgeführten Fassaden ist bis heute erhalten und verleiht dem Ensemble seine unverwechselbare industrielle Prägung. Gerade der Kontrast zwischen der historischen Architektur und der modernen Wohnnutzung macht den besonderen Reiz dieses Ortes aus. Die Glanzfilmfabrik steht für eine Form des urbanen Wohnens, bei der Geschichte, Architektur und zeitgemäße Lebensqualität auf besondere Weise zusammentreffen.

Köpenick bietet darüber hinaus eine außergewöhnliche Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Nähe zu Spree, Dahme und zahlreichen Grün- und Erholungsflächen prägt den Stadtteil ebenso wie die gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und vielfältigen Angeboten des täglichen Lebens.
Auch die Berliner Innenstadt ist durch die gute Verkehrsanbindung gut erreichbar.

Die Umgebung

New Héritage Living

Bei unserer Produktlinie *New Héritage Living* handelt es sich um vor ca. 10 - 12 Jahren kernsanierte Denkmalschutzimmobilien.

Was spricht für unsere *New Héritage Living-Produktlinie*?

- zeitgemäßer Baustandard
- keine Bauzeit / keine Unsicherheiten
- Instandhaltungsrücklagen sind bereits vorhanden
- günstiger als Neubau
- schnelle Verfügbarkeit
- geprüfte Wohnqualität
- einzigartige Gebäude

KRAFT IMMOWERT

Weil Ihre Immobilie es wert ist

+49 1525 949 14 61

info@123immowert.de

www.kraft-immowert.de