

KÖPENICK 4.0

Regenerativ

Heizen und Kühlen
mit Erdwärme

Elegant

Markante Klinkerfassade
Hochwertige Stahlfenster

Attraktive Lage

Exklusiver Neubau in der
historischen Altstadt

ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNEN IN DER
MALERISCHEN ALTSTADT VON
BERLIN-KÖPENICK



3⁺ - ZIMMER WOHNUNG
MIT GROSSER WOHDIELE
ZU VERKAUFEN*



Wohnung 2
1. OG links



Kietzer Str. 6
12555 Berlin



Verfügbar
nach Vereinbarung



1.150.000 €
zzgl. Nebenkosten



ca. 121,76 m²
Wohnfläche

KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE

mail@b-luga.com

*MIETKAUF-OPTION VERHANDELBAR! SPRECHEN SIE UNS AN

1 Wohnung 2 - 1. OG links

ca. 121,76 m²

*Berechnung nach WoFlV

2.01	Wohnraum	ca. 19,60 m ²	RH 2,80	Klimadecke
2.02	Wohnraum	ca. 26,83 m ²	RH 2,80	Klimadecke
2.03	Wohnraum	ca. 23,35 m ²	RH 2,80	Klimadecke
2.04	Küche	ca. 7,22 m ²	RH 2,80	Klimadecke / Fußbodenheizung
2.05	Entrée	ca. 7,16 m ²	RH 2,70	Fußbodenheizung
2.06	Wohndiele	ca. 18,04 m ²	RH 2,70	Fußbodenheizung
2.07	Bad	ca. 10,38 m ²	RH 2,70	Fußbodenheizung
2.08	WC	ca. 4,48 m ²	RH 2,70	Fußbodenheizung
2.09	Balkon (50%)	ca. 4,70 m ²		

WHG 2 gesamt ca. 121,76 m²



Wohnungsausstattung:

Hochwertigkeit, die über das Sichtbare hinausgeht!

Die Ausstattung setzt Maßstäbe – bei den Oberflächen, den verarbeiteten Baustoffen und vor allem bei den Materialien, die nach der Fertigstellung im Verborgenen ihre Wirkung entfalten.

Denn wahre Qualität zeigt sich nicht nur im ersten Eindruck, sondern in jedem Detail.

- Heizung, Kühlung und Warmwasserbereitung regenerativ über Erdwärmesonden
- Heiz- und Kühldecken in allen Wohnräumen und der Küche
- Modernes und elegantes Bad mit Dusche und Wanne, großformatigem Feinsteinzeug und hochwertiger Sanitärausstattung
- Separates WC
- ca. 9,40 m² großer Balkon zum ruhigen begrünten Innenhof
- 2,80 m hohe, helle und großzügige Räume mit hochwertigem Eiche-Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- 2,26 hohe Innentüren mit wandbündigen Zargen und Schattenfuge
- Trockenbauwände aus robusten, mehrfach ausgezeichneten Habito-Platten für hohen Schallschutz und starke Blastbarkeit.
- Großformatiges Feinsteinzeug in Terrazzo-Optik mit Fußbodenheizung in Wohndiele, Küche, Bad und WC
- Kalkputz an Wänden und Decken reguliert Feuchtigkeit und wirkt natürlich antibakteriell
- Langlebige Stahlfenster mit 3-fach Isolierverglasung und außenliegendem Sonnenschutz für optimalen Schallschutz und Klimakomfort
- Wohnungsstation für direkte und hygienische Warmwasserbereitung vor Ort
- Sämtliche Wasser- und Heizungsinstallationen aus langlebigem Edelstahl
- Wasserenthärtungsanlage
- Großer Aufzug
- Barrierefrei
- Begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz
- Regenwasser-Zisterne für eine ressourcenschonende Gartenbewässerung.
- Ladepunkte für E-Mobilität im Innenhof
- Zentrale Medienverteilung (Netzwerk-, Breitbandkabel und Routersteckplatz)
- Zentrale Schließanlage (ein Schlüssel für Wohnungs-, Haus-, Kellertür und Gartentor)
- Praktische Extras: einbruchhemmende Wohnungseingangstür mit Dreipunktverriegelung und Türschließer, hochwertige Video-Gegensprechanlage, LED-Deckeneinbaustrahler in Diele, Bad und WC



Balkon

Küche
(Einbauküche nicht
Bestandteil der Immobilie)



Die Möblierung ist nicht Bestandteil
der Immobilie und dient ausschließlich
der Veranschaulichung



Entrée - Blick zur Wohndiele und zum Erkerzimmer

Die weitläufige Wohndiele bildet das Herzstück der Wohnung und wird zum zentralen Ort für Austausch und Miteinander. Sie ermöglicht helle Durchblicke von Raum zu Raum, lässt Licht frei durch die gesamte Wohnung fließen und vermittelt so ein Gefühl von Großzügigkeit. Für mehr Komfort hat das großfortatige Feinsteinzeug eine Fußbodenheizung erhalten.

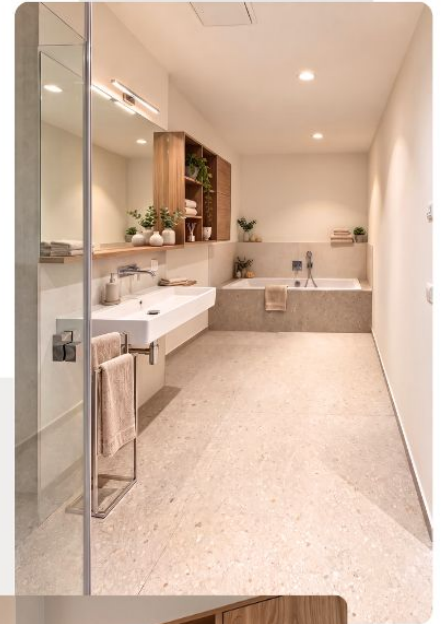


Raum 2
Erkerzimmer



Raum 1

Für mehr Privatsphäre, Ruhe und Komfort liegt das großzügige Bad getrennt vom WC. Mit Badewanne, separater Dusche und Fußbodenheizung, ist es der perfekte Rückzugsort für Entspannung und Erholung.



Die Möblierung ist nicht Bestandteil der Immobilie und dient ausschließlich der Veranschaulichung



Bad mit Wanne und Dusche



Separates WC



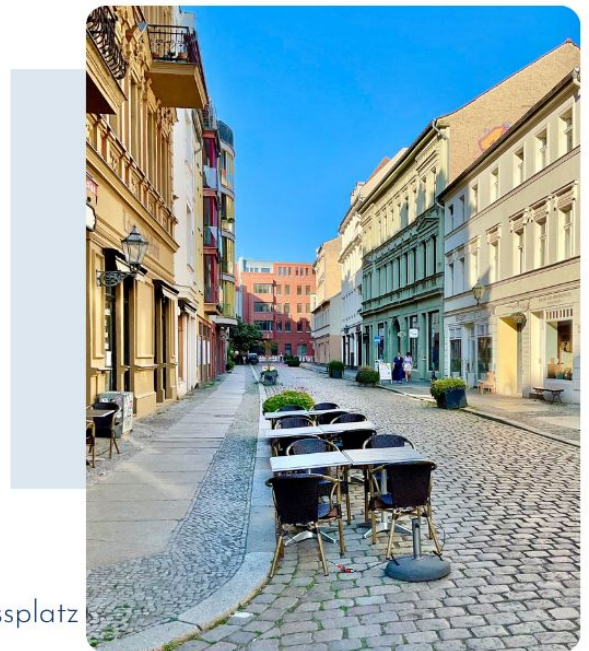
Raum 3

Objektbeschreibung:

Die Köpenicker Altstadt ist über viele Jahrhunderte gewachsen, was sich an den unterschiedlichen Baustilen gut erkennen lässt.

Dem Neubau in der Kietzer Str. 6 wird durch die Blickachse zum Schlossplatz eine besondere Präsenz verliehen.

Er nimmt typische Altbau-Elemente wie Erker, Giebel und Stuckfassaden auf und interpretiert sie neu, ohne historisierend zu werden. So schreibt er die Geschichte der Altstadt fort.



Blick vom Schlossplatz

Die klare Form des Gebäudes wirkt ruhig, während sorgfältig gearbeitete Details den Dialog zu den historischen Nachbarn herstellen.

Deren aufwändige Stuck- und Ziegelfassaden beantwortet der Entwurf durch eine fein strukturierte Klinkerfassade, die langlebig ist und gestalterische Tiefe bietet.

Die individuell entwickelten Formsteine sorgen für lebendige Licht- und Schattenspiele, die je nach Sonnenstand die Wahrnehmung des Gebäudes im Laufe des Tages ändern und ein ansprechendes visuelles Erlebnis schaffen.

Ein schmaler umlaufender Fries fasst die Fassade harmonisch zusammen. Das sanft geschwungene, zurückgesetzte Dach hat eine feine Rautenzinkdeckung, die seine Form optisch betont.

Schlanke 3-fach-Isolierverglaste Stahlfenster bieten nicht nur einen schönen Ausblick auf die Altstadt, sondern sind auch langlebig und bieten sehr gute Dämmung und Schallschutz. Außenliegende Senkrechtmarkisen sorgen zusätzlich für angenehmen Schatten, und den sommerlichen Wärmeschutz.



Straßenansicht

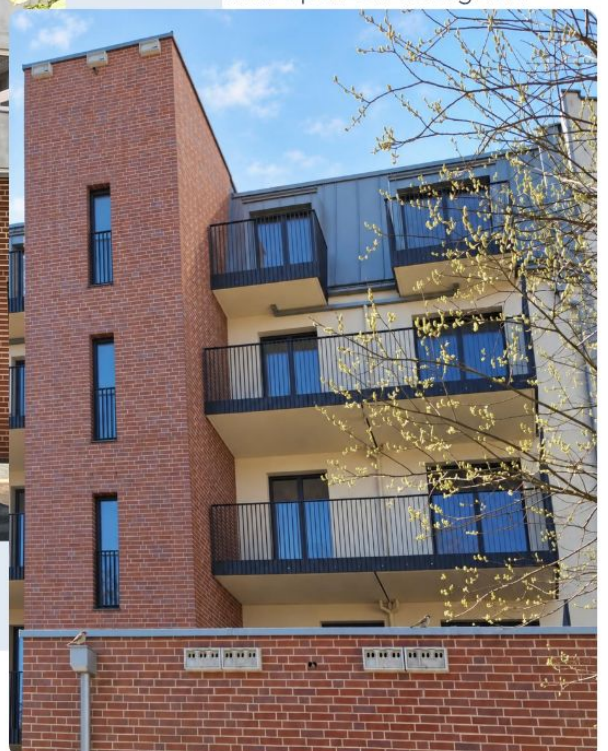


Außenliegender Sonnenschutz

Herstellung der Außenanlage, mit
Fahrradstellplätzen, E-Ladestationen
und Kinderspielplatz



In die Ziegelfassade wurden
Nistkästen für Mauersegler
und Spatzen integriert

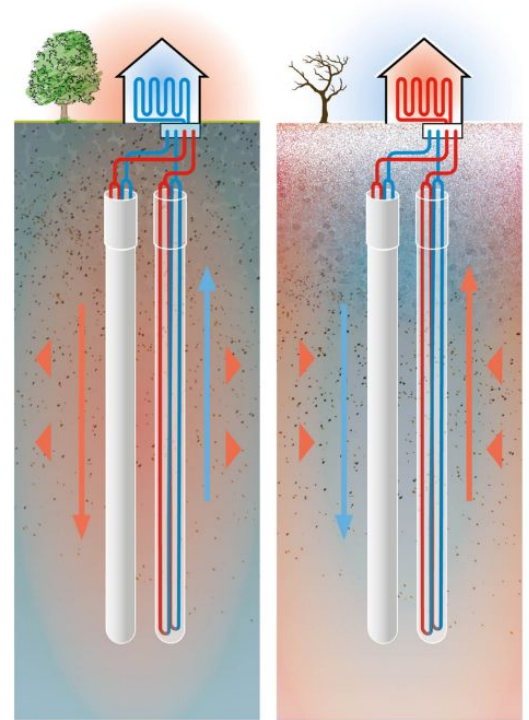


Hof-Ansicht mit den großen Balkonen
zum naturnah begrünten Garten

Technische Ausstattung:

regenerative Heizung und Kühlung

Die Kombination aus Erdwärmesonden, Wärmepumpe, Wohnungsstationen, Klimadecken und Fußbodenheizungen, ist der Schlüssel für höchsten Wohnkomfort, maximale Energieeffizienz und echte Nachhaltigkeit. Die einzelnen Komponenten ergänzen sich perfekt und sorgen ganzjährig mit Hilfe von Erdwärme für ein gesundes, behagliches Raumklima ohne die Abhängigkeit von fossiler Energie.



Schematische Darstellung des Heizens und Kühlens mit Erdwärmesonden
(Grafik: Bundesverband Wärmepumpe)

Bohrung der 99 m tiefen Erdsonden



Unterirdische Verlegung der Soleleitungen
von den Erdsonden zum Hauptschacht

Die Erdwärmepumpe ist das Herzstück dieses Systems. Sie nutzt die konstante Temperatur des Erdreichs, entzieht ihm über die Sonden Wärme und wandelt diese in nutzbare Energie um.

In den 2,80 m hohen Wohnräumen sorgen Heiz- und Kühldecken für eine gleichmäßige Temperaturverteilung. Ein großflächiges Leitungssystem mit warmem oder kühlem Wasser sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima ohne Zugluft.

In gefliesten Bereichen sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Wohnungsstation, die Warmwasser direkt vor Ort hygienisch erzeugt – ohne zentrale Speicher oder lange Wege. Das senkt Wärmeverluste, minimiert das Legionellenrisiko und steigert die Effizienz der Wärmepumpe.

Für die Leitungen von Heizung und Wasser wurde Edelstahl verwendet. Dieser bietet hohe Beständigkeit, lange Lebensdauer und saubere Wasserqualität.



Wasserenthärtungsanlage



Haustechnik mit Erdwärmepumpe

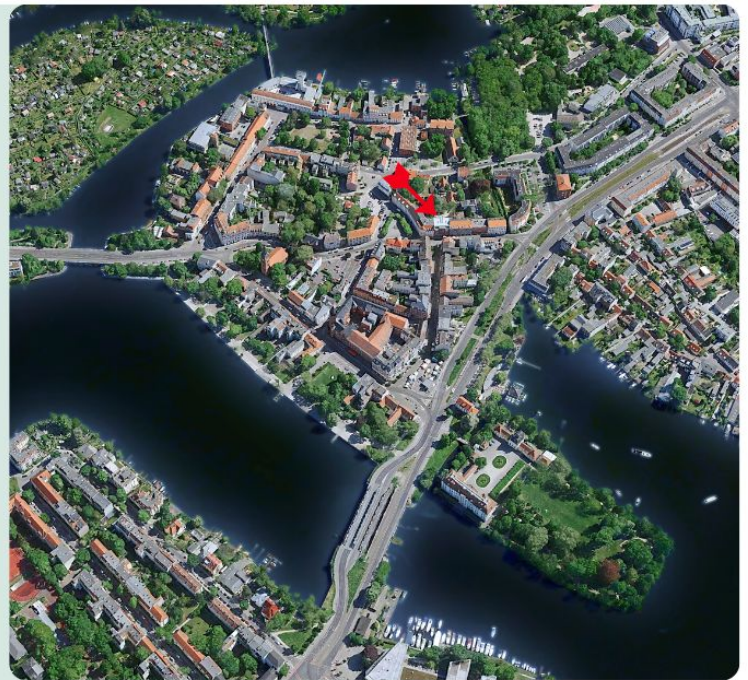


Edelstahlleitungen vor der Isolierung

Lage:

Die Köpenicker Insel liegt idyllisch auf einer Halbinsel zwischen den Flüssen Dahme und Spree im Südosten Berlins. Das umgebende Wasser, die Geschichte und Natur, verleihen dem Stadtteil einen ganz besonderen Charme und machen ihn zu einem der reizvollsten Orte Berlins.

Familien schätzen vor allem das sichere Umfeld und das umfassende Bildungsangebot mit Schulen aller Stufen und Kitas. Kultur- und Sportangebote sorgen zusätzlich für abwechslungsreiche Erlebnisse.



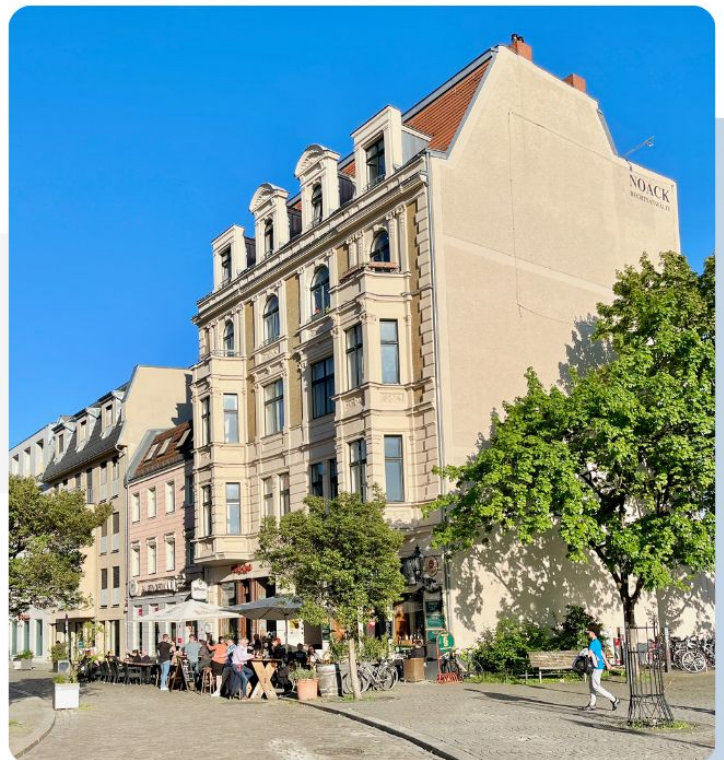
Der benachbarte Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof (WISTA) zählt zu den größten Technologieparks und vereint Einrichtungen der Humboldt-Universität und zahlreiche weitere Institute.

Die gute Erreichbarkeit macht Köpenick zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und bietet gleichzeitig die hohe Lebensqualität einer ruhigen und gepflegten Altstadt.



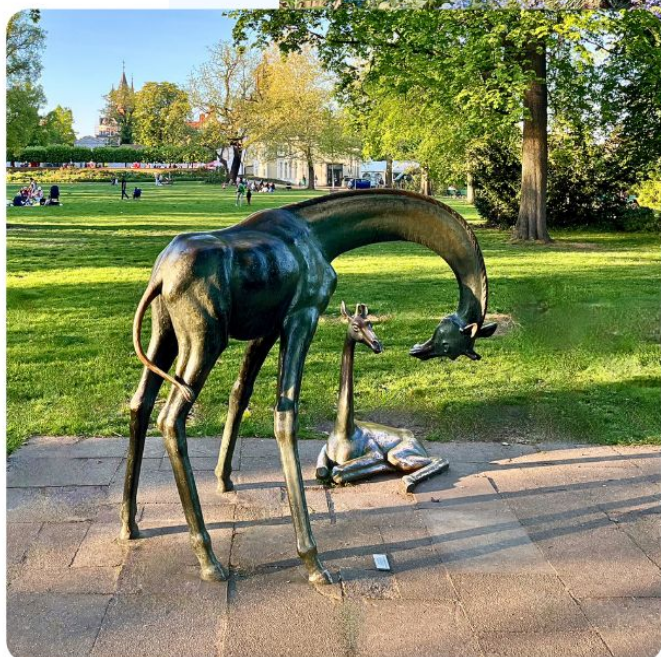
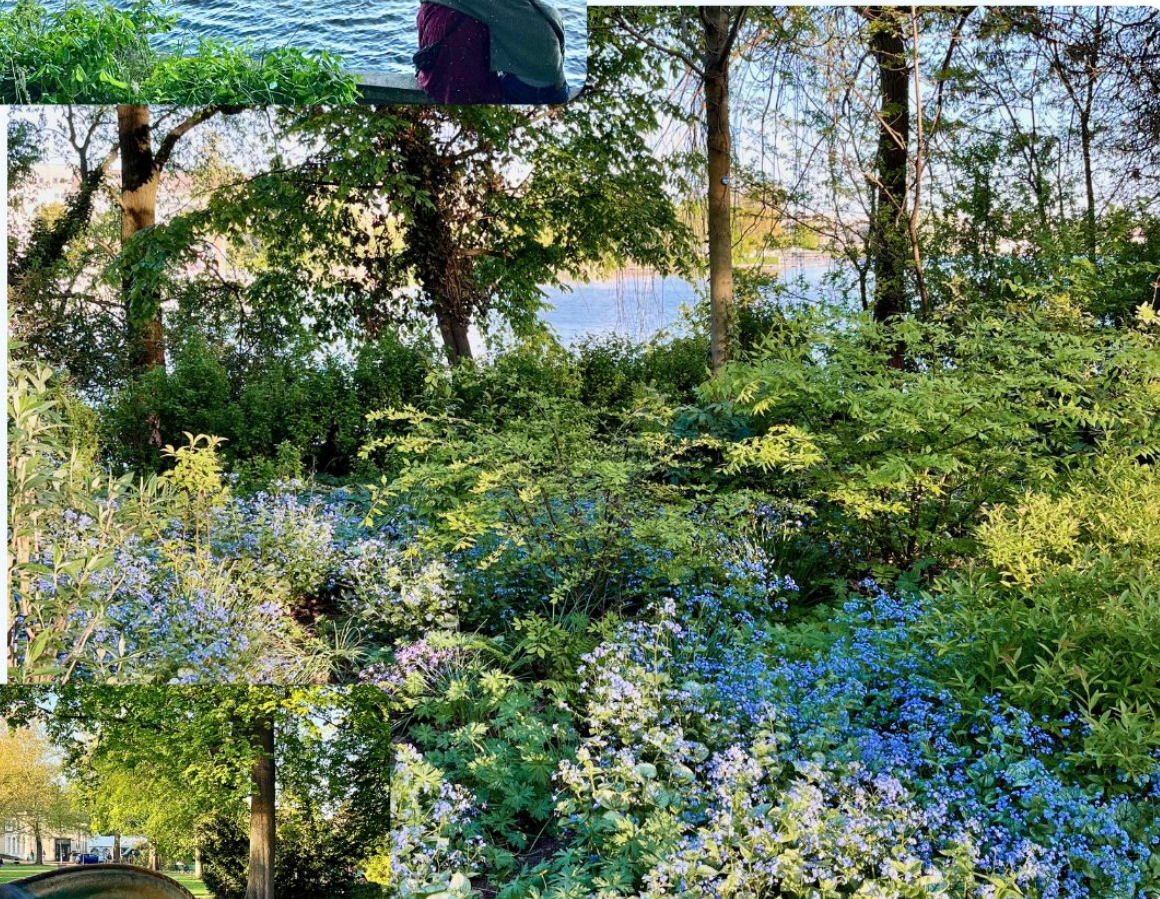
Museum und Bibliothek

Die verkehrsberuhigte Köpenicker Altstadt mit ihren schmalen, kopfsteingepflasterten Gassen strahlt einen ganz besonderen Charme aus. Dazu gesellen sich eine Vielzahl an Restaurants, Bistros und Cafés, die kulinarische Genüsse versprechen.





Die Insellage verleiht der Altstadt einen maritimen Charakter



Der große Schlossgarten mit seinen Skulpturen lädt zu erholsamen Aufenthalten ein.

Kietzer Straße 6, 12555 Berlin

Haupthaus mit
8 Wohnungen
2 Gewerbeeinheiten
Eine denkmalgeschützte Remise im Innenhof

KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE

mail@b-luga.com

B-LuGa_{GmbH}

Kietzer Straße 6, 12555 Berlin

Die B-LuGa GmbH schafft mit ihren Projekten nachhaltige Werte.
Ihr Stil ist zeitlos elegant, die Materialien von hoher Qualität und die
Ausführung erfolgt auf hohem Niveau.