

Berlin / Wendenschloss

# Barrierefreie 3-Raum-Wohnung mit Wasserblick in Berlin-Wendenschloß

Objektnummer: 25068005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.527 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Auf einen Blick

Objektnummer	25068005	Mietpreis	1.527 EUR
Wohnfläche	ca. 68,5 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	343 EUR
Zimmer	3	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2024	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 150 EUR (Miete)	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptzone für  
VON POLL Immobilien  
Treprow-Köpenick  
030 66 05 000

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treprow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen





Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese barrierefreie Neubauwohnung wird zur Erstvermietung angeboten und befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohngebäudes in der Wendenschloßstraße, 12557 Berlin. Mit direktem Blick auf die Dahme bietet diese exklusive Immobilie eine ideale Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Komfort und einer erstklassigen Wohnlage. Wohnhighlights • Wohnfläche: 68,5 m<sup>2</sup> • Zimmer: 3 (inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich) • Barrierefreiheit: Stufenloser Zugang, Fahrstuhl zur Tiefgarage Ausstattung: • Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (inkl. Kühlschrank) • Edler Parkettboden und Fußbodenheizung • Modernes, barrierefreies Badezimmer mit Handtuchheizkörper und Glas-Duschtrennwand • Gegensprechanlage mit Kamera für Sicherheit und Komfort • Schallschutzfenster und integrierte Rollläden Zusätzliche Vorteile • Optionale Tiefgarage: Stellplatz verfügbar für 150 €/Monat (mit Fahrstuhl erreichbar) • Keller: Kleines Kellerabteil zur Eigennutzung • Fahrradraum: Gemeinschaftsraum für Fahrräder • Außenanlagen: Spielplätze, Hochbeete und Aufenthaltsbereiche an der Dahme • Exklusive Gartennutzung Die Wohnung bietet Zugang zu einem kleinen privaten Garten, der durch Hecken vom Gemeinschaftsbereich abgetrennt ist. Rahmenbedingungen • Mietbeginn: Ab sofort möglich • Mietdauer: Unbefristet (Mindestmietdauer: 4 Jahre) • Miete: Kaltmiete: 1.527 €/Monat (mit Tiefgarage: 1.677 €/Monat) • Nebenkosten: 343 €/Monat • Kautions: 4.581 € (wird verzinst angelegt) Diese barrierefreie Wohnung bietet z. B. altersgerechtes Wohnen in einem beliebten und gepflegten Umfeld. Genießen Sie den Komfort, die moderne Ausstattung und die Nähe zur Natur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (inkl. Kühlschrank)
- Edler Parkettboden und Fußbodenheizung
- Modernes, barrierefreies Badezimmer mit Handtuchheizkörper und Glas-Duschtrennwand
- Gegensprechanlage mit Kamera für Sicherheit und Komfort
- Schallschutzfenster und integrierte Rollläden

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Alles zum Standort

Geografie: Wendenschloss ist ein Ortsteil vom Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Umgeben vom Langen See im Westen und Süden und den Müggelbergen im Osten liegt Wendenschloss wunderbar eingebettet zwischen Natur und der Altstadt Köpenick. Lage / Verkehr: Ein Stadtteil mit einer Fährverbindung der BVG. Die Fährline F12 führt von der Müggelbergallee über den Langen See zur Wassersportallee in Grünau und verbindet damit ganzjährig die Ortsteile Wendenschloss und Grünau. Die Wendenschlossstraße wird zwischen Müggelheimer Straße und Ekthofstraße von der Straßenbahnlinie 62 befahren, über welche die Stadtteile Altstadt Köpenick, S-Bhf. Köpenick (S3), Alt Mahlsdorf bis hin zum S-Bhf. Mahlsdorf (S5) miteinander verbindet. Mit dem Auto erreichen Sie den Alexanderplatz in knapp 45 min. und ebenso so schnell sind Sie auch am Kurfürstendamm. Die Altstadt Köpenick hingegen erreichen Sie in knapp 5 min. mit dem Auto oder in ca. 13 min. mit dem Rad. Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden im Bezirk ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten und eine Grundschule für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Das Haus der Begegnung in Wendenschloss liegt direkt am Ufer der Dahme und bietet ein vielfältiges Angebot an kulturellen und sportlichen Events. Freizeit / Sport / Natur: Durch die Müggelberge und die Wendenschloss umgebenden Wasserwege ergeben sich viele Möglichkeiten, um die Umgebung als Wanderer, mit dem Rad oder auf der Wasserseite zu erkunden. Das Strandbad Wendenschloss ist eine öffentliche Badestelle und bietet vom Badespaß über einen Bootsverleih auch regelmäßig Veranstaltungen an. Durch die wasserreiche Umgebung stellt Wendenschloss ein Paradies für Wassersportler dar, dass sich mit dem Kanu oder einem Stand-UP-Paddel bequem erkunden lässt. Auch Motorsportbegeisterte kommen hier voll auf Ihre Kosten.



Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 63.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25068005 - 12557 Berlin / Wendenschloss

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)