

Berlin / Grünau

# Besonderes Schmuckstück in Grünau in Wald- und Wassernähe - auch als Pension nutzbar

????????? ??????????: 24068024



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 227 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 933 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068024
????????????	ca. 227 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????	8
???????????? ??? ?????????	4
????????	4
???? ?????????????	1936
????? ?????????????	8 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	795.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 82 m <sup>2</sup>
???????	????????, ?????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ????????????	126.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.06.2034	????????????? ???????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1936

??????? ????????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



???????? ??????????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

?? ?????????



??????? ???????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



??????? ???????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????





??????? ???????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



??????? ????????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



**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



??????? ???????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

??? ?????? ???????????

Die hier offerierte Immobilie liegt im wald- und wasserreichen Berlin-Grünau, einem der beliebtesten Wohn- und Ausflugsziele in unmittelbarer Wassernähe zur Dahme. Diese Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre großzügige Fläche, sondern auch durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich perfekt als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder für eine gewerbliche Nutzung, wie etwa als charmante Pension. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 933 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Verkehrsfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie im grünen Außenbereich ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Erholung. Das im Jahr 1936 massiv errichtete und unterkellerte Gebäude umfasst beeindruckende ca. 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 8 geräumige Zimmer. Ursprünglich als Vereinshaus erbaut und viele Jahre als solches genutzt, wurde es 2002 vom jetzigen Eigentümer erworben und mit viel Liebe zum Detail komplett saniert. Der Eingang an der Rückseite des Hauses führt über eine kleine Diele in einen großzügigen Flur im Erdgeschoss, von dem das Kellergeschoss sowie über eine prachtvolle Vollholztreppe das Obergeschoss zu erreichen ist. Im Erdgeschoss befinden sich drei helle Zimmer, eine offene große Wohnküche, eine weitere separate Küche und zwei moderne Badezimmer. Besonderes Highlight ist der massive Kamin im größten Zimmer, der durch seinen direkten Anschluss an das Heizsystem eine autarke Beheizung mit Holz ermöglicht. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch einen bezaubernden Wintergarten und einer gemütlichen Terrasse, die von außen zugänglich sind. Das Obergeschoss ist über eine stilvolle Vollholztreppe erreichbar und bietet zwei weitere helle Zimmer, zwei moderne Bäder und zwei zusätzliche Wohnküchen – ideal für eine große Familie oder die Unterbringung von Gästen. Das geräumige Kellergeschoss beherbergt neben dem Flur und dem Heizungsraum, vier weitere praktische Kellerräume. Im Heizungsraum kann die Gaszentralheizung auf die Heizung über den Kamin umgestellt werden, um das Haus autark mit wohliger Wärme zu versorgen. Die 2023 erneuerten dreifach verglasten Kunststofffenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet, die nicht nur Sicherheit bieten, sondern auch vor zu intensiver Sonneneinstrahlung an heißen Tagen schützen. Die Fußböden sind zum Teil gefliest oder mit überarbeiteten Dielenböden oder mit hochwertigem Parkett ausgestattet und verleihen dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre. Das vollständig eingefriedete Grundstück verfügt straßenseitig über ein großes Metalltor, das die Zufahrt auf den gepflasterten Hof ermöglicht. Hier finden zahlreiche Fahrzeuge Platz, sei es für Gäste oder Kunden. Ein liebevoll gepflegter, großzügig angelegter Blumengarten rundet das Ensemble perfekt ab. Obwohl im Grünen gelegen, ist die Immobilie sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle der Straßenbahn befindet sich keine 50 m entfernt und mit ihr erreicht man den S-Bahnhof

Berlin-Grünau in ca. 6 Min. Das nahe gelegenen Strandbad Grünau, welches nur ca. 800 m entfernt ist, bietet nicht nur die Möglichkeit zum Baden und Entspannen, hier finden auch regelmäßig Open Air Erlebnisse direkt am Ufer der Dahme statt. Einkaufsmöglichkeiten und mehrere Restaurants, wie das über Grünau hinaus bekannte Café Liebig, befinden sich in der näheren Umgebung. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

??????? ???????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

???????????????? ???? ??????????

- Besondere Immobilie am Stadforst
- Bebauung nach § 35 BauGB
- großes Waldgrundstück, komplett erschlossen
- 2002 Komplettsanierung
- 4 Bäder und 4 Küchen
- Gaszentralheizung
- wasserführender Kamin als Zentralheizung
- teilweise FB-Heizung
- Parkett und Dielenfußböden
- überwiegend 3-fach-Verglasung
- teilweise unterkellert
- Wintergarten
- gewerbliche Nutzung möglich

??????? ????????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

??? ??? ??? ????????????

Geografie: Grünau ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick am linken Ufer der Dahme. Mit rund 7.000 Einwohnern liegt Grünau idyllisch in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Ortsteilen Adlershof, Köpenick, Schmöckwitz und der Brandenburger Gemeinde Schönefeld. In Grünau sind weite Teile dünn besiedelt und bewaldet. Die Dahme und der Lange See begrenzen Grünau dabei im Nordosten. Der Teltowkanal bildet die nördliche Grenze des Ortsteiles. Lage / Verkehr: Grünau ist über den S-Bahnhof Berlin-Grünau mit den Linien S46, S8 S85 bequem zu erreichen. Die Straßenbahnlinie 68 durchquert Grünau auf dem Weg zwischen Köpenick und Schmöckwitz und bindet dabei den S-Bahnhof an. Sie fährt südlich des Bahnhofs untypischerweise abseits großer Straßen quer durch den Berliner Stadforst. Mit der Buslinie 163 erreichen man in 8 Stationen den BER (Terminal 5) oder mit der Line 263 die Terminale 1-2 des neuen Flughafens. Die Line 363 rundet das Fahrangebot zum Krankenhaus Hedwighöhe ab. Das Adlergestell verbindet Grünau mit der Innenstadt Berlins und der Alexanderplatz ist in rund 40 Minuten mit dem Auto bzw. 35 Minuten mit der S-Bahn zu erreichen. Das Adlergestell B96a führt weiter bis hin nach Schmöckwitz oder Königs Wusterhausen. Hinzu kommt die Regattastraße zu Land und die Regattastrecke zu Wasser, die Köpenick auf schnellstem Weg anbindet. Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Grünau ergänzt von einer guten Versorgungsinfrastruktur mit allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern von Kindertagesstätten bis hin zu einer Gemeinschaftsschule für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Unmittelbar am S-Bahnhof Grünau gelegen bietet die verkehrstechnisch gut angebundene Taut-Passage mit ihren rund 30 Geschäften ein kleines Einkaufscenter. Größere Einkäufe bietet das nahegelegene Waltersdorf mit seinem Einrichtungszentren IKEA, Möbel Höffner, MediaMarkt etc. Wirtschaft: In Grünau selbst ist Industrie nicht stark verbreitet. Die Betriebswerkstatt der S-Bahn Berlin gehört dabei gemeinsam mit der TH - Beton GmbH zu den größeren Arbeitgebern. Eine Ansammlung von Industrie und Wirtschaft bieten die Nachbarortsteile wie Adlershof mit seinem Technologiepark, als auch die angrenzende Gemeinde Schönefeld mit dem BER und dem Gewerbepark Waltersdorf. Freizeit / Sport / Natur: Vom S-Bahnhof Grünau durch die Wassersportallee hin zur Fähranlegestelle mit Ziel Müggelsee oder Müggelberge, laden unzählige Wander- und Radwege zu schönen Touren direkt am Wasser oder Wald ein. Eben durch diese wasserreiche Umgebung zählt Grünau eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden rund um den Wassersport. Regelmäßig kann man die Arbeit der Wassersportschule auf der Regattastrecke beobachten. Für Familien bietet das Strandbad im Sommer eine willkommene Abwechslung. Diese attraktive soziale und kulturelle Infrastruktur sorgt für eine angenehme Lebensqualität und wird noch ergänzt durch das Gesellschaftshaus

Grünau als auch dem Grünauer Wassersportmuseum.

??????? ???????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.



???????? ??????????: 24068024 - 12527 Berlin / Grünau

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 ????????? - 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)