

Berlin / Grünau

# Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Wasserblick

????????? ??????????: 25068003



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

???? ??????????: 1.620 EUR • ??????????: ca. 85,3 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

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

???????? ??????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068003	????? ??????????	1.620 EUR
????????????	ca. 85,3 m <sup>2</sup>	????????????	360 EUR
????????	2	????????	
????????	3	????????????	???????
???????????? ???	2	????????	???????
????????		????????????	
????????	1	????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2024	??????	
????? ?????????????	1 x ????????	????????	?????????
	?????????, 150 EUR		
	(?????????)		

???????? ??????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.09.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	A+
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	
		????? ??????????????	2024
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????





??????? ????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



??????? ???????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



???????? ??????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ?????????





??????? ????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



??????? ????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????





??????? ????????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEUTSCHLAND  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Trepow-Köpenick  
01.01.2024 - 31.12.2024

**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 - Trepow-Köpenick | Bölschesstraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



**VON POLL**  
FINANCE

**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



??????? ???????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese barrierefreie Neubauwohnung wird zur Erstvermietung angeboten und befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes in der Regattastraße in 12527 Berlin-Grünau. Mit direktem Blick auf die Dahme bietet diese exklusive Immobilie eine ideale Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Komfort und einer erstklassigen Wohnlage. Wohnhighlights • Wohnfläche: 85,30 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, Wanne und WM-Anschluss • Gegensprechanlage mit Kamera für Sicherheit und Komfort • Schallschutzfenster und elektrische Sonnenrollläden Zusätzliche Vorteile • Optionale Tiefgarage: Stellplatz verfügbar für 150 €/Monat (mit Fahrstuhl erreichbar) • Keller: Kleines Kellerabteil zur Eigennutzung • Fahrradraum: Gemeinschaftsraum für Fahrräder Rahmenbedingungen • Mietbeginn: Ab sofort möglich • Mietdauer: Unbefristet Miete: Kaltmiete: 1.620 €/Monat (mit Tiefgarage: 1.770 €/Monat) Nebenkosten: 360 €/Monat Kautions: 4.860 € Diese barrierefreie Wohnung bietet z. B. altersgerechtes Wohnen in einem beliebten 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!



??????? ???????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

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

- Barrierefreie Neubauwohnung aus 2024
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (inkl. Kühlschrank)
- Edler Parkettboden und Fußbodenheizung
- Modernes, barrierefreies Badezimmer mit Handtuchheizkörper, Wanne und WM-Anschluss
- Gegensprechanlage mit Kamera für Sicherheit und Komfort
- Schallschutzfenster und elektrische Sonnenrollläden
- Heizung über Umweltwäre (Luft-Wasser-Wärmepumpe); Abdeckung der Spitzenlast mit Erdgas

??????? ???????: 25068003 - 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.

??????? ???????: 25068003 - 12527 Berlin / Grünau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



???????? ??????????: 25068003 - 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)