

Berlin / Wendenschloss

# Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit schönem Blick auf die Dahme

????????? ??????????: 25068004



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

???? ??????????: 2.310 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068004	????? ??????????	2.310 EUR
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	????????????	360 EUR
????????	4	????????	
????????	4	????????	???????
???????????? ???	3	????????????	
????????		????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
????????	2	??????	
????? ?????????????	2024	????????,	????????????????
????? ?????????????	1 x ????????	????????	
	?????????, 150 EUR		
	(?????????)		

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????? ??????????	55.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	15.03.2031	?????????? ???????????? ??????????	B
???? ???????????	???????????? ?????? ?????????? ???????????? ?? ???????????? ??????????	???? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2021

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????





???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????







**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
2024  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hauptstadt für  
VON POLL Immobilien  
Treprow-Köpenick



**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

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

?? ?????????



## 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





??????? ???????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Blick auf die Dahme Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese barrierefreie Neubauwohnung steht zur Erstvermietung bereit und befindet sich im Dachgeschoss eines modernen Wohngebäudes in der beliebten Wendenschloßstraße. Mit direktem Blick auf die Dahme kombiniert diese exklusive Immobilie hochwertige Ausstattung, durchdachten Komfort und eine erstklassige Wohnlage. Wohnhighlights auf einen Blick: Wohnfläche: ca. 105 m² Zimmer: 4, inklusive großzügigem Wohn-/Essbereich Barrierefreiheit: Stufenloser Zugang, Aufzug bis zur Tiefgarage Ausstattung: - Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten - Edler Parkettboden kombiniert mit Fußbodenheizung - zwei moderne, barrierefreie Badezimmer mit Dusche und Wanne - Gegensprechanlage mit zusätzlicher Kamera für Komfort - Schallschutzfenster mit integrierten Sonnenschutzrollos (Screens) - Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne Zusätzliche Vorteile: - Tiefgarage: Stellplatz optional verfügbar (150 €/Monat) - Kellerabteil: Privater Stauraum inklusive - Fahrradraum: Gemeinschaftsraum zur bequemen Nutzung - Außenanlagen: Spielplätze, Hochbeete und Aufenthaltsbereiche direkt an der Dahme Rahmenbedingungen: - Mietbeginn: Sofort verfügbar - Mietdauer: Befristet auf 5 Jahre Diese barrierefreie Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Ideal für alle, die höchsten Wohnkomfort und eine erstklassige Lage schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

- Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Edler Parkettboden kombiniert mit Fußbodenheizung
- Zwei moderne, barrierefreie Badezimmer (Dusche & Wanne)
- Gegensprechanlage mit zusätzlicher Kamera für Komfort
- Schallschutzfenster mit integrierten Sonnenschutzrollos (Screens)
- Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

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 Ekhofstraße 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.

??????? ????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 55.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

???????? ??????????: 25068004 - 12557 Berlin / Wendenschloss

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

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

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)