

Berlin / Grünau

# Erstbezug: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Wasserblick

**Objektnummer: 26068024**



**MIETPREIS: 1.620 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

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

Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26068024	Mietpreis	1.620 EUR
Wohnfläche	ca. 82,2 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	360 EUR
Etage	2	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 150 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Die Immobilie



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## 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)



Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Grundrisse



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: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem moderner Wohnkomfort auf eine der schönsten Wasserlagen Berlins trifft. Diese barrierefreie Neubauwohnung in der Regattastraße in Berlin-Grünau, idyllisch im 2. Obergeschoss eines stilvollen Wohnensembles gelegen, eröffnet Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf die sanft dahinfließende Dahme und verspricht ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Auf großzügigen 82,2 Quadratmetern entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit drei harmonisch geschnittenen Zimmern. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Großzügigkeit zum Verweilen, Genießen und Zusammenkommen einlädt. Hier verschmelzen Innenraum und Naturkulisse zu einer Atmosphäre von Ruhe und Eleganz.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen: Eine hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten fügt sich nahtlos in das stilvolle Gesamtbild ein und macht das Kochen zum Vergnügen. Edler Parkettboden und eine angenehme Fußbodenheizung sorgen in allen Räumen für ein behagliches Wohngefühl. Das moderne, barrierefreie Badezimmer überzeugt mit klaren Linien, einer bodentiefen Dusche und einem Handtuchheizkörper. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in einer Abstellkammer neben dem Bad. Hier könnte man ebenfalls einen Wäschetrockner unterbringen. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine Gegensprechanlage mit Kamera, schallisolierte Fenster sowie elektrische Sonnenrollläden, die Ihnen jederzeit Ruhe und Privatsphäre garantieren.

Besonderes Augenmerk wurde auf Barrierefreiheit gelegt: Ein stufenloser Zugang sowie ein Fahrstuhl, der Sie bequem bis in die Tiefgarage bringt, ermöglichen ein komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage – bequem per Aufzug erreichbar – steht für monatlich 150 € zur

Verfügung und rundet das Angebot ideal ab. Zusätzlich gehören ein praktisches Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Wohnung.

Die Rahmenbedingungen gestalten sich ebenso attraktiv wie das Objekt selbst: Der Mietbeginn ist ab sofort möglich, das Mietverhältnis wird unbefristet abgeschlossen. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.620 €, hinzu kommen 360 € Nebenkosten sowie die Stellplatzmiete von 150 €. Die Kautions beläuft sich auf 4.860 €.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint stilvolles, altersgerechtes Wohnen mit der Nähe zur Natur und einer der begehrtesten Wasserlagen Berlins. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Zuhauses verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – vielleicht beginnt genau hier Ihr neues Kapitel.

**Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## Ausstattung und Details

- Barrierefreie Neubauwohnung aus 2024 mit einer Raumhöhe von 2,75 m
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (inkl. Kühlschrank und Induktionsherd), Einbau Ende April 2026
- Echtholzparkett und Fußbodenheizung
- Modernes, barrierefreies Badezimmer mit Handtuchheizkörper, bodentiefer Dusche
- Abstellkammer mit WM-Anschluss und Aufstellmöglichkeit für Wäschetrockner
- großzügiger Balkon/Loggia mit Südausrichtung
- Gegensprechanlage mit Kamera für Sicherheit und Komfort
- Schallschutzfenster und elektrische Sonnenrollläden
- Heizung über Umweltwärme (Luft-Wasser-Wärmepumpe); Abdeckung der Spitzenlast mit Erdgas
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 40 für 150 €/Monat sollte mit gemietet werden; E-Auto-Ladestation (Wallbox) aktuell in Planung
- Tiefgaragenlift mit Smartphone steuerbar
- gepflegter Gemeinschaftsgarten
- freier Wasserblick

**Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## Alles zum Standort

### 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 Stadtforst. 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.

**Objektnummer: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## Weitere Informationen

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: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschesstraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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