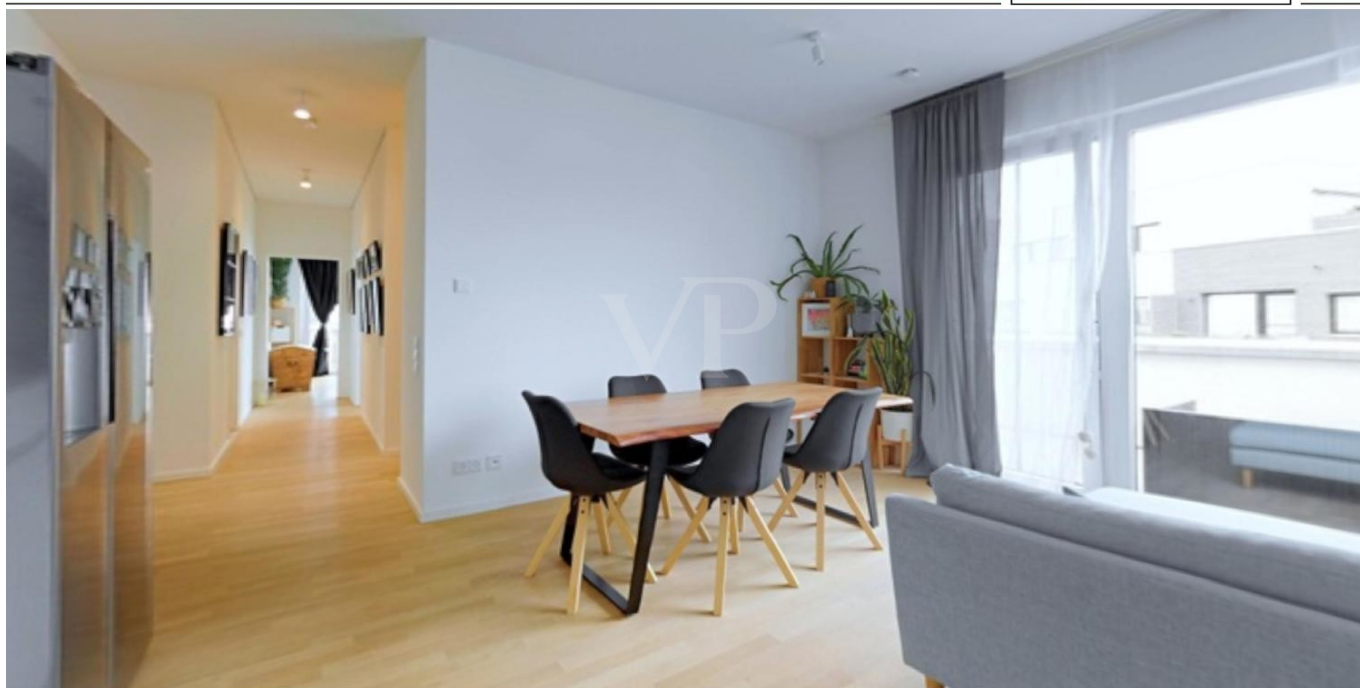


Berlin / Grünau

Elegantes Penthouse mit zwei Dachterrassen an der Dahme

Objektnummer: 25068046



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,3 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

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

Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Auf einen Blick

Objektnummer	25068046
Wohnfläche	ca. 96,3 m ²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 120 EUR (Miete)

Mietpreis	1.700 EUR
Nebenkosten	490 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m ²
Ausstattung	Terrasse

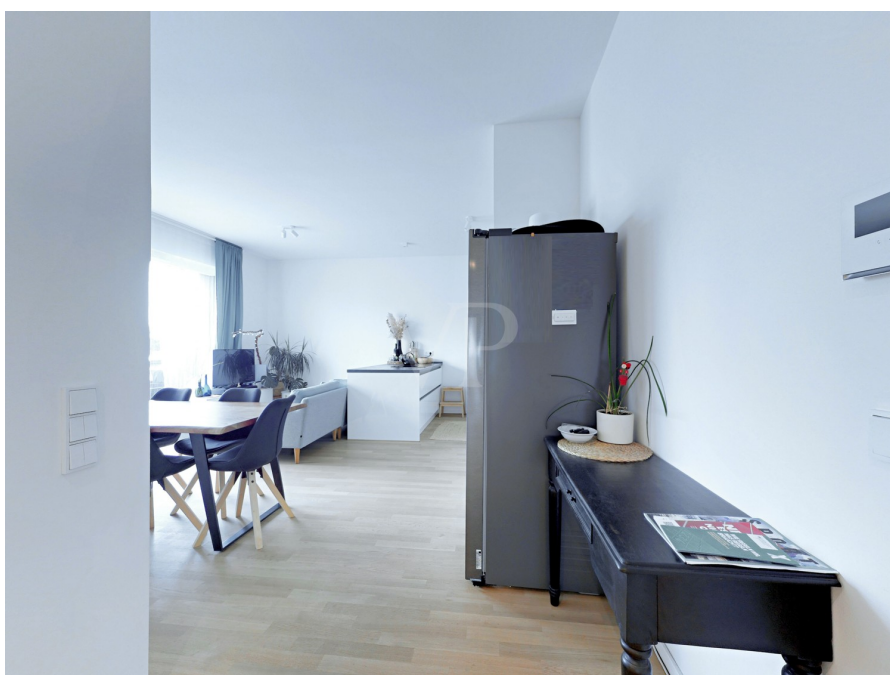
Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	75.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.11.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2020

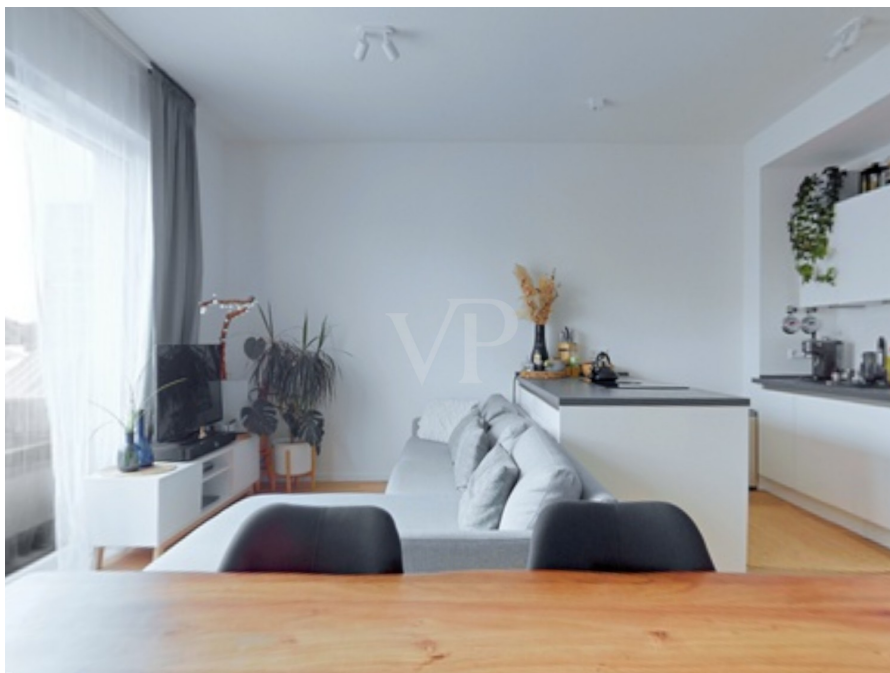
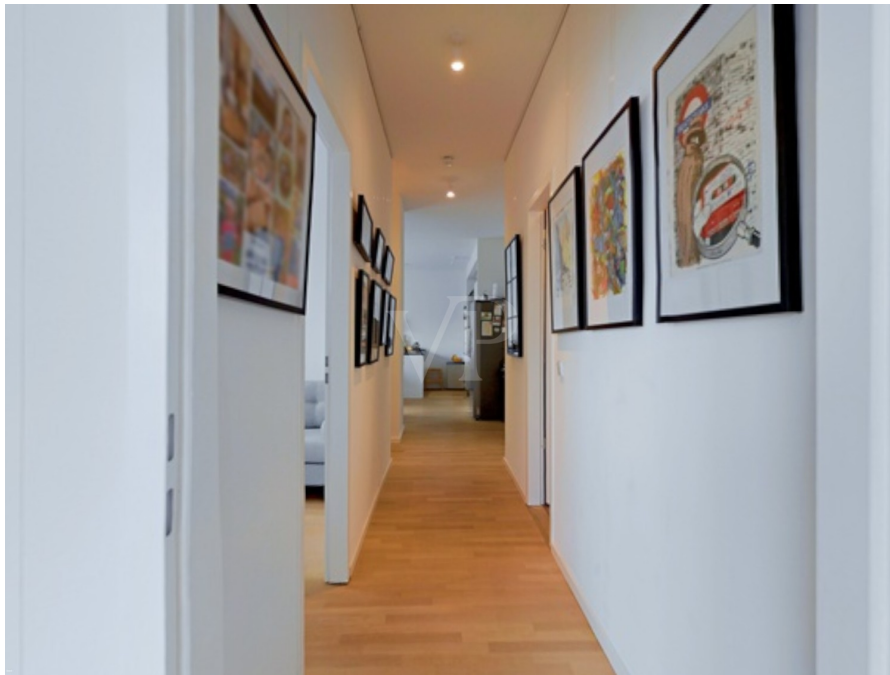
Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



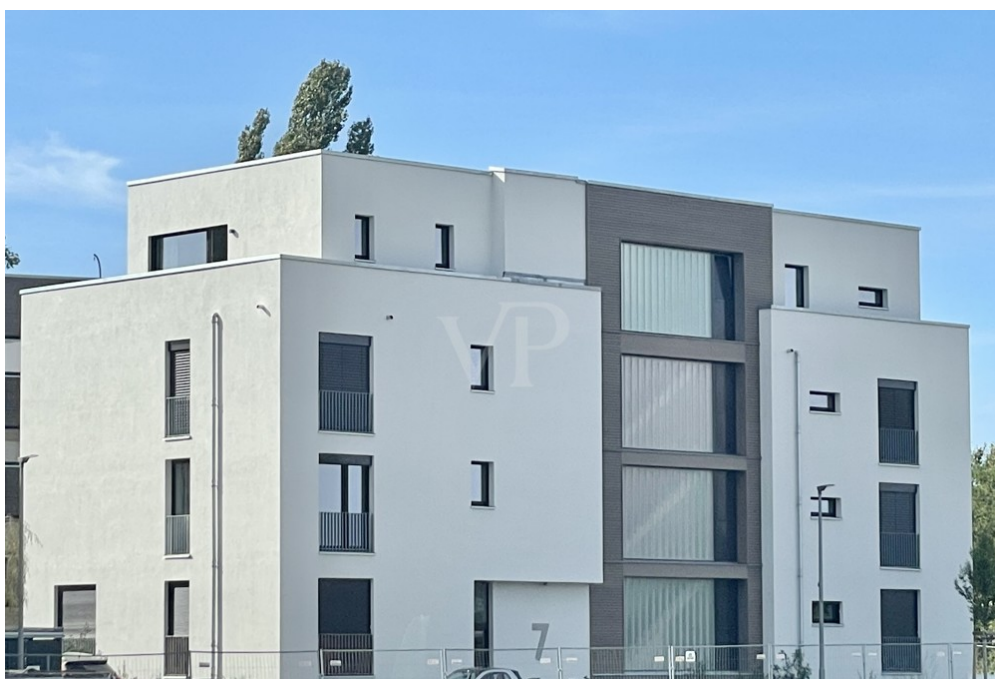
Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Die Immobilie



Die Immobilie

VP **VON POLL**
IMMOBILIEN

Capital

MAKLER-KOMPASS
JULI 10 2005

Top-Makler Berlin

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick

IM TREPT. 1.087-Makler GELTUNG: 100 von 100



Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

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

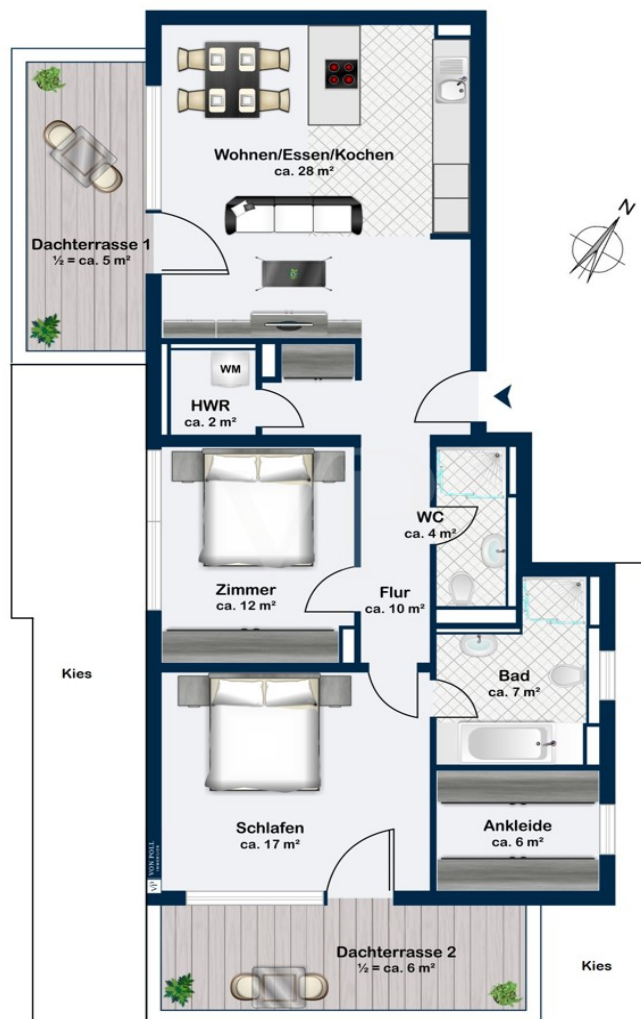


Kundenbewertung **4,9**

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

Objektnummer: 25068046 - 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: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Ein erster Eindruck

Diese moderne, im Jahr 2020 errichtete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, viel Licht und ein durchdachtes Raumkonzept. Dank bodentiefer Fenster und einer idealen Ausrichtung erwarten Sie lichtdurchflutete Räume und ein offenes Wohngefühl.

Die Wohnräume sind mit edlem Eichenholzparkett ausgestattet, Küche und Bäder erstrahlen in hochwertigen Fliesen. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die moderne Fußbodenheizung in allen Zimmern. Elektrische Rollläden und wärme- sowie kälteisolierende Vorhänge bieten zusätzlichen Komfort.

Das Badezimmer lädt mit Badewanne und separater Dusche zum Entspannen ein; ein weiteres Gäste-WC mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort. Die hochwertige offene Einbauküche mit Induktionskochfeld und Bora-Abzug lässt keine Wünsche offen.

Zwei großzügige Dachterrassen bieten herrliche Ausblicke: Eine Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und die andere Terrasse nach Westen für perfekte Sonnenuntergänge.

Zur weiteren Ausstattung zählen LAN-Anschlüsse in allen Räumen, ein Philips-HUE Smart-Home-System, ein praktischer Schuhschrank im Flur, ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenstellplatz sowie ein Kellerabteil (ca. 3,3 m²). Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 120 € monatlich angemietet werden und für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Abstellraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss, ist barrierefrei erreichbar und wird ab dem 01.11.2025 unbefristet vermietet. Die Kautions beträgt 3 Monatsnettokaltnieten.

Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Ausstattung und Details

- barrierefreies Penthouse mit ca. 96 m² Wohnfläche
- 3 lichtdurchflutete Zimmer mit bodentiefen Fenstern
- Neubau aus 2020 mit moderner Fußbodenheizung
- 3. Obergeschoss mit Aufzug, barrierefrei
- edler Eichenholzparkettboden in den Wohnräumen
- hochwertige Fliesen in Küche & Bädern
- alle Zimmer mit elektrischen Rollläden
- hochwertige wärme- und kälteisolierende Vorhänge
- gemütliches Bad mit Wanne & Dusche
- separates Gäste-WC mit Dusche
- LAN in jedem Zimmer
- Philips-HUE Smart Home
- neuwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld & Bora-Abzug
- zwei Terrassen (Süd- und Westausrichtung)
- praktischer Schuhschrank im Flur
- Waschmaschinenstellplatz im HW-Raum
- Kellerabstellraum mit ca. 3,3 m²
- praktischer Tiefgaragenstellplatz Miete 120,- Euro pro Monat
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- zu vermieten ab 01.11.2025
- 3 Monatsnettokaltemieten Kaution
- unbefristeter Mietvertrag

Objektnummer: 25068046 - 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 Terminals 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 Einkaufszentrum. Größere Einkäufe bietet das nahegelegene Waltersdorf mit seinem Einrichtungszentrum IKEA, Möbel Höffner, MediaMarkt etc.

Wirtschaft:

In Grünau selbst ist Industrie nicht stark verbreitet. Die Betriebswerkstatt der S-Bahn Berlin gehört dabei 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: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com