

Berlin / Grünau

# Erstbezug: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Wasserblick

*Codice oggetto: 26068024*



**PREZZO D'AFFITTO: 1.490 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,2 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26068024
Superficie netta	ca. 82,2 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 150 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.490 EUR
Costi aggiuntivi	360 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	27.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HOCHZEIT  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstrafe für  
von Poll Immobilien  
Trepow-Köpenick

**F.A.Z. INSTITUT**  
**TOP**  
MAKLER  
2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
Best: Trepow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

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

Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau

## Planimetrie

VP



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## Una prima impressione

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 optional 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 1.490 €, hinzu kommen 360 € Nebenkosten.

Optional kann ein Tiefgaragenplatz für 150 €/Monat mit gemietet werden. Die Kautions beläuft sich auf 4.470 €.

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.

**Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## **Dettagli dei servizi**

- **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 Sonnenrolläden**
- **Heizung über Umweltwärme (Luft-Wasser-Wärmepumpe); Abdeckung der Spitzenlast mit Erdgas**
- **Tiefgaragenlift mit Smartphone steuerbar**
- **gepflegter Gemeinschaftsgarten**
- **freier Wasserblick**
- **optional: Tiefgaragenstellplatz Nr. 40 für 150 €/Monat (E-Auto-Ladestation-Wallbox möglich)**

**Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## Tutto sulla posizione

### 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.**

**Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26068024 - 12527 Berlin / Grünau**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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