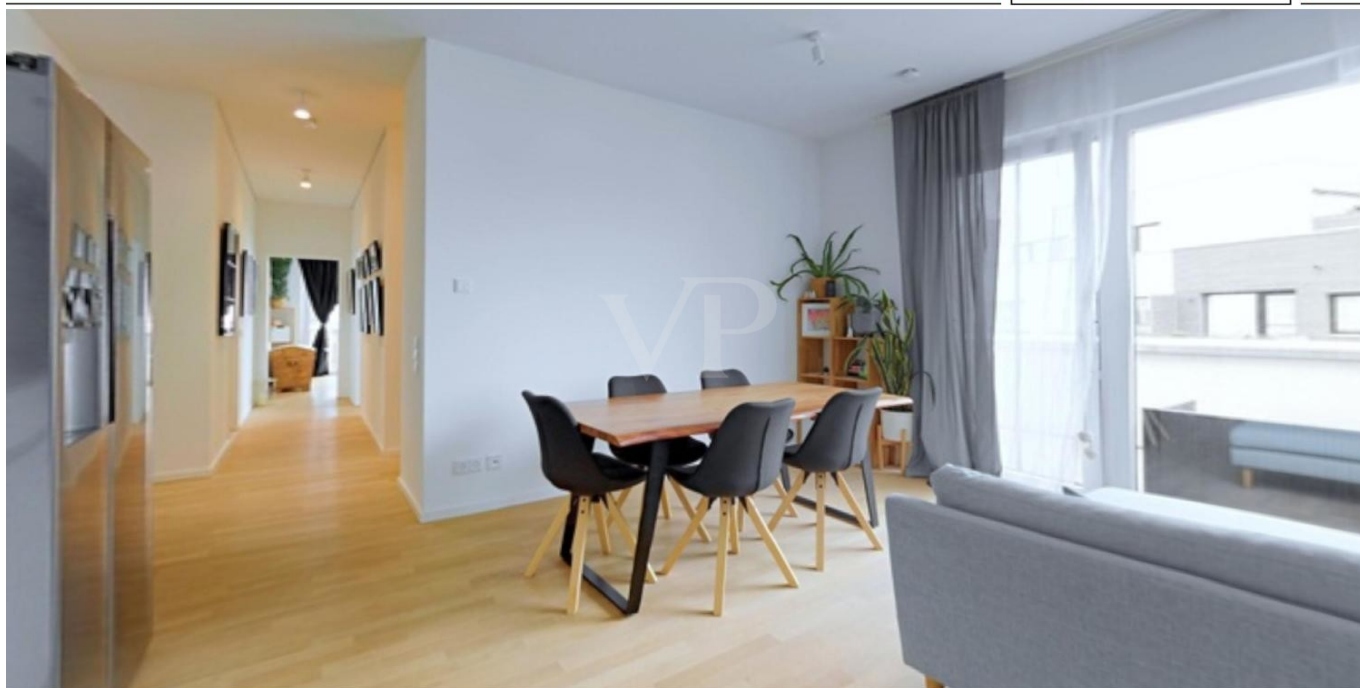


Berlin / Grünau

Elegantes Penthouse mit zwei Dachterrassen an der Dahme

CODICE OGGETTO: 25068046



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,3 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25068046 - 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: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25068046
Superficie netta	ca. 96,3 m ²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 120 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.700 EUR
Costi aggiuntivi	490 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m ²
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

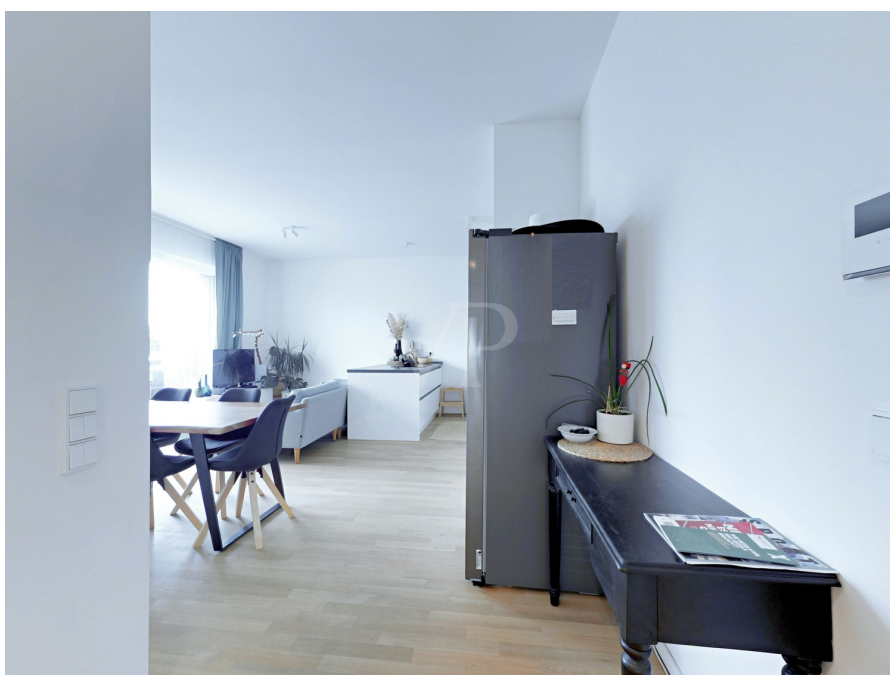
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.11.2030
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	75.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

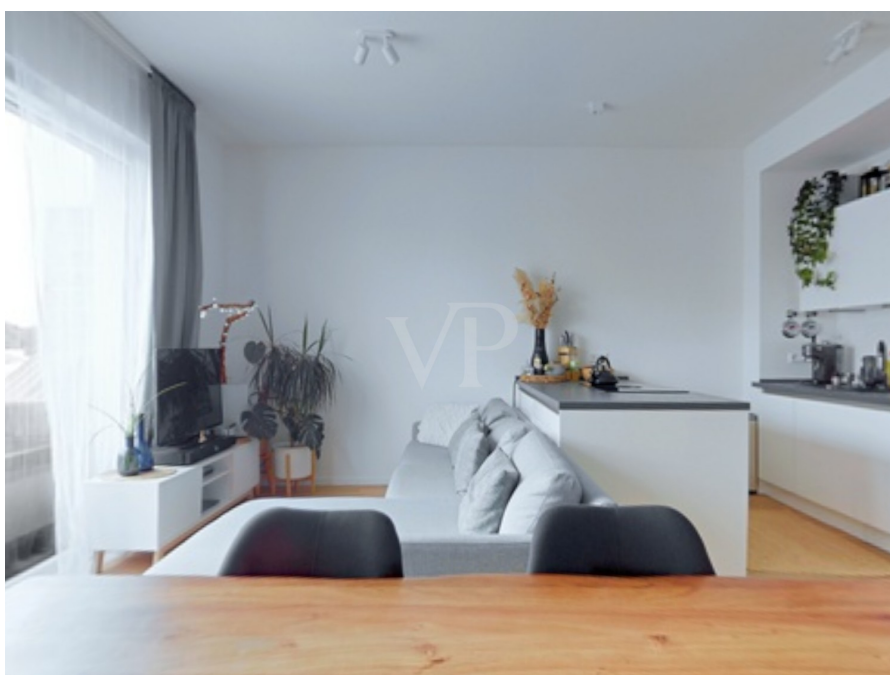
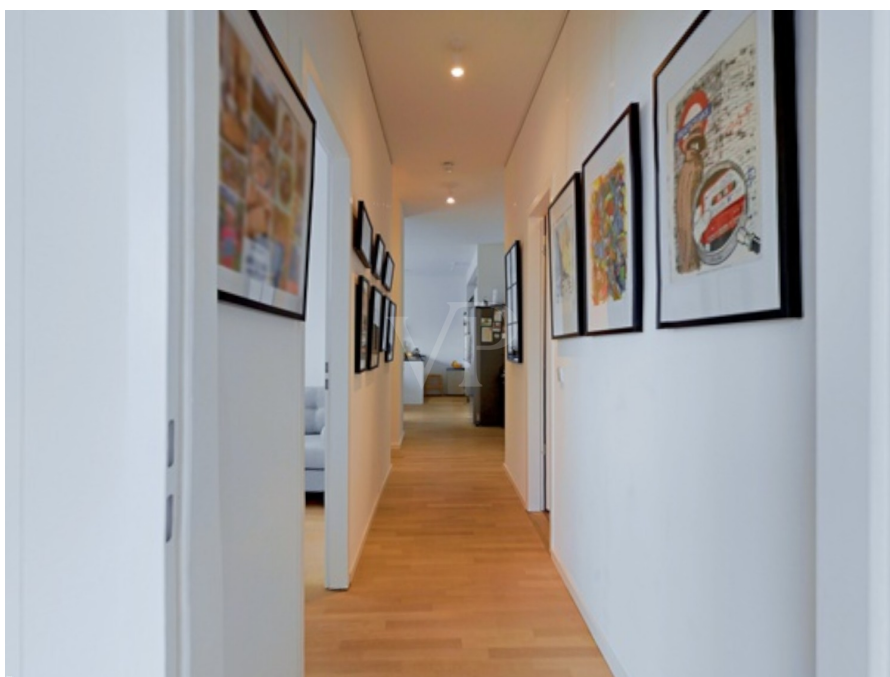
CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MACLER COMPASS
DEPT 10 1003
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
01.01.2023 - 31.12.2023

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

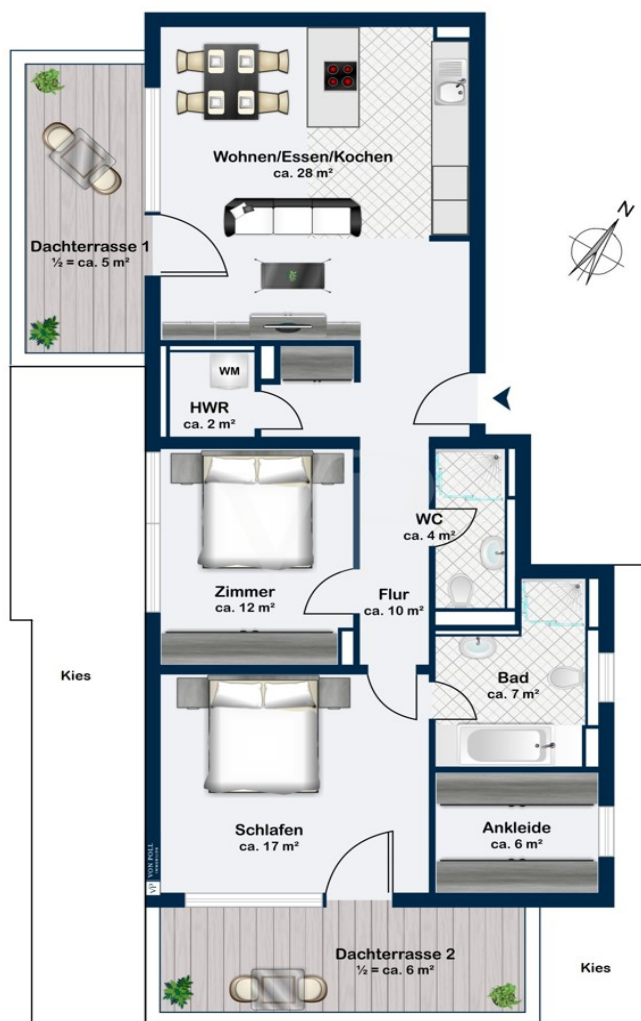
Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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

Map of Berlin showing districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick.

CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Planimetrie



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: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25068046 - 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 Einkaufcenter. 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 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: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25068046 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com