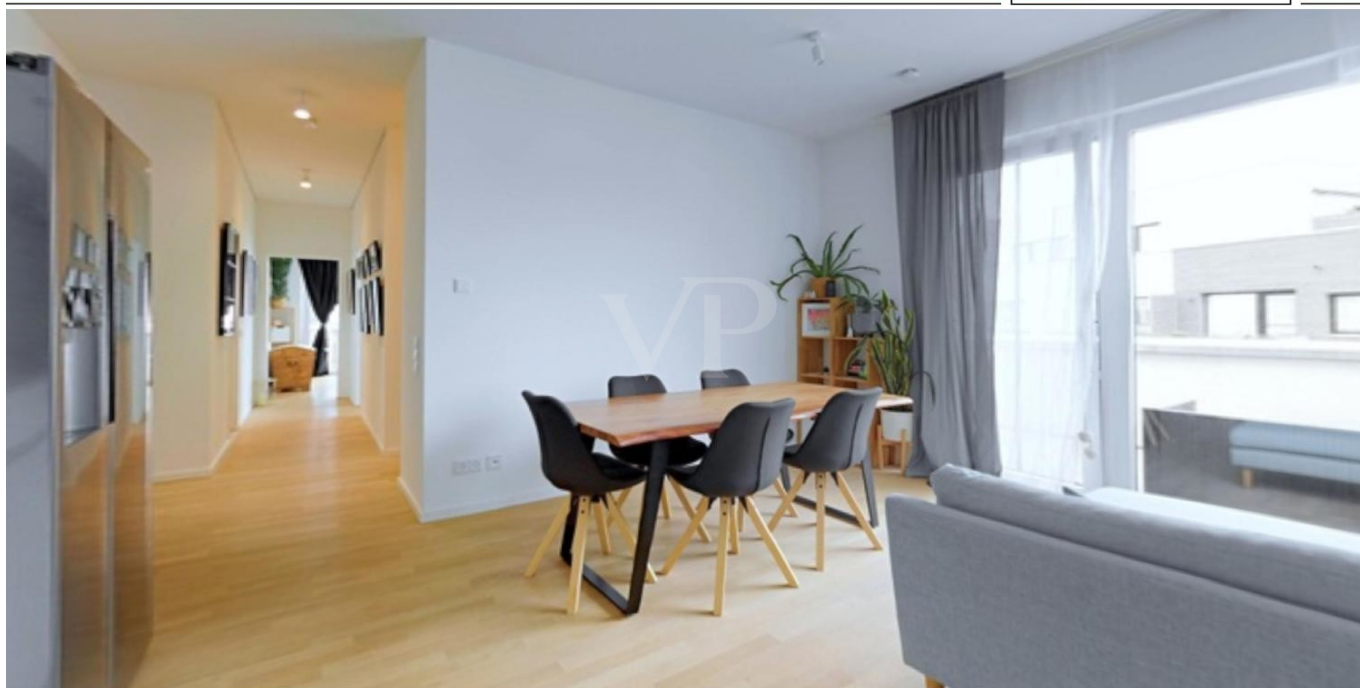


Berlin / Grünau

# Elegantes Penthouse mit zwei Dachterrassen an der Dahme

CODE DU BIEN: 25068046



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

PRIX DE LOYER: 1.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## En un coup d'œil

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25068046                                   |
| Surface habitable      | ca. 96,3 m <sup>2</sup>                    |
| Etage                  | 3                                          |
| Pièces                 | 3                                          |
| Chambres à coucher     | 2                                          |
| Salles de bains        | 2                                          |
| Année de construction  | 2020                                       |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 120 EUR (Location) |

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Prix de loyer             | 1.500 EUR            |
| Coûts supplémentaires     | 490 EUR              |
| Type                      | Attique              |
| État de la propriété      | Excellent Etat       |
| Technique de construction | massif               |
| Surface de plancher       | ca. 3 m <sup>2</sup> |
| Aménagement               | Terrasse             |

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

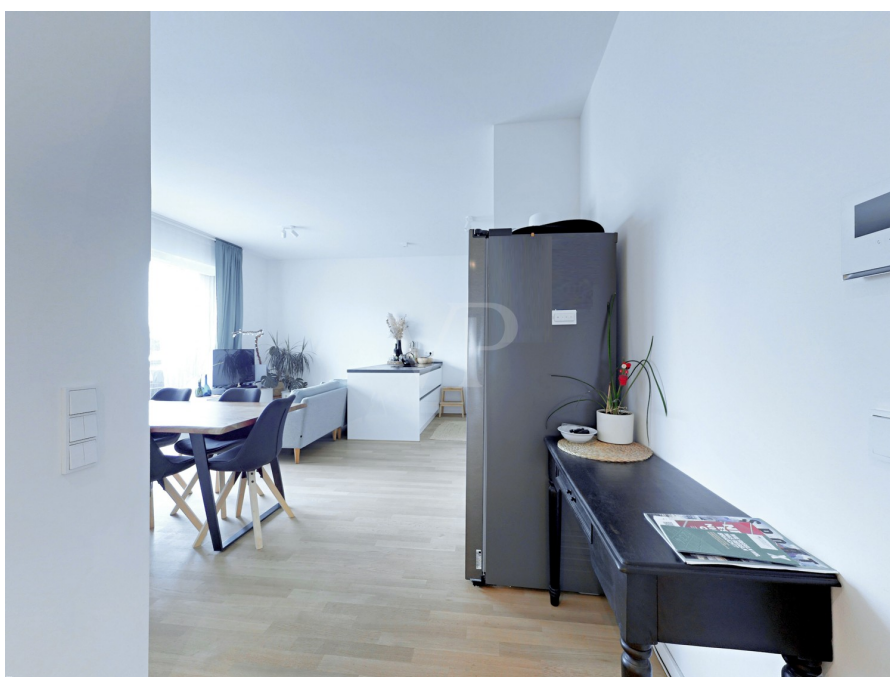
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.11.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 75.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2020                      |

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## La propriété



**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

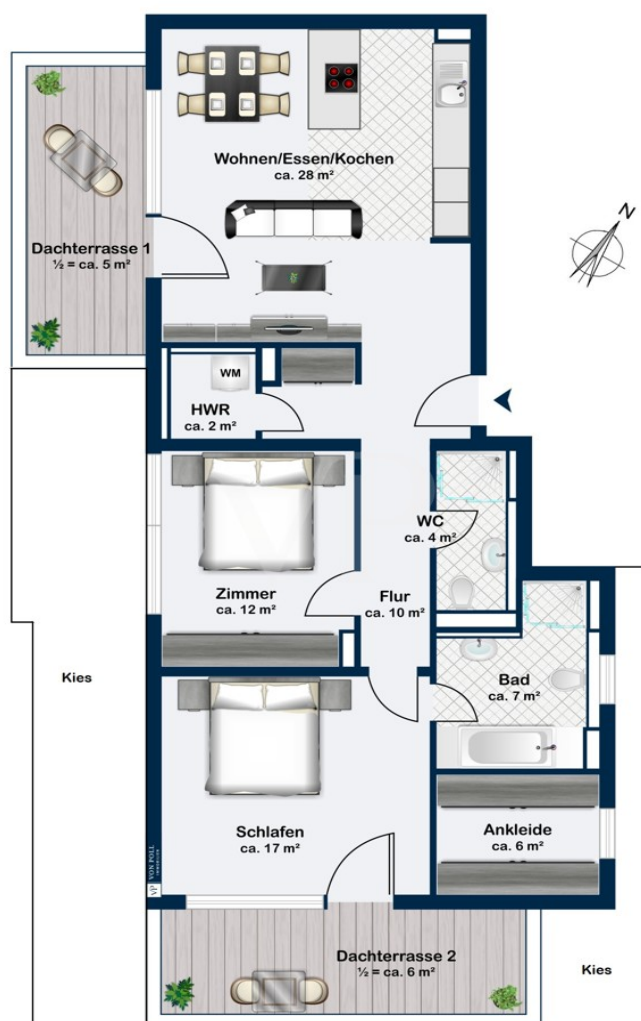
**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

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.

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## Une première impression

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 m<sup>2</sup>). 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 Monatsnettokaltemieten.

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## Détails des commodités

- barrierefreies Penthouse mit ca. 96 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- praktischer Tiefgaragenstellplatz Miete 120,- Euro pro Monat
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- zu vermieten ab 01.11.2025
- 3 Monatsnettokaltemieten Kaution
- unbefristeter Mietvertrag

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25068046 - 12527 Berlin / Grünau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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