



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Grün, ruhig & nah am Wasser - Ihre neue bezaubernde Wohnung mit nostalgischem Altbaucharme



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2416	<b>Datum:</b>	10.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Ort:</b>	12527 Berlin / Grünau	<b>Wohnfläche:</b>	58,89 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	285.000,00 €	<b>Provision:</b> 6,7 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	--------------	--------------------------------------------------------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2030-04-15
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	D
<b>Befeuerng:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	106.50 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Im idyllischen Berliner Stadtteil Grünau ist diese bezaubernde Altbauwohnung im ersten Obergeschoss eines um 1900 erbauten Hauses zu finden. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 640 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für Liebhaber von Natur und historischer Bausubstanz gleichermaßen.

Schon beim Betreten der Wohnung wird man von den hohen Decken und den großen Fenstern empfangen, die für ein angenehmes und lichtdurchflutetes Wohnambiente sorgen. Der Wohnbereich besticht durch aufwendige Stuckarbeiten, die den Charme des Altbaus bewahren und dem Raum eine elegante Note verleihen. Klassische Holzdielen unterstreichen das nostalgische Flair noch einmal.

Die Wohnung umfasst zwei Zimmer sowie einen Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung, der einen herrlichen Blick auf die Dahme und die grüne Umgebung bietet. Hier können Sie morgens die ersten Sonnenstrahlen genießen oder den Tag mit einem entspannenden Blick auf das Wasser ausklingen lassen.

Der Hinterhof des Hauses beherbergt einen gepflegten grünen Garten, der zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht und eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt ist. Die Wohnung wurde im Jahr 2010 mit neuen Fenstern ausgestattet, die sowohl die Energieeffizienz erhöhen als auch den Komfort verbessern.

Diese Immobilie vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine seltene Gelegenheit, eine Wohnung in einer der gefragten Lagen Berlins zu erwerben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und lassen Sie sich von ihrem besonderen Charakter verzaubern.

## Lage:

---

Berlin-Grünau ist eine immer weiter aufstrebende ruhige und grüne Wohnlage des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick. Durch die grünen Wälder sowie die Dahme, welche den Ortsteil östlich umschließt, wird ein Flair geschaffen, der einen ganz besonderen Erholungsfaktor darstellt. Bekannt ist der Ortsteil unter anderem durch sein Strandbad sowie die zahlreichen Rudervereine.

Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich allesamt in der Ortslage wieder. Auch Kindergärten, Schulen und Gesundheitseinrichtung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Grünau genießt durch die vor Ort verkehrenden Buslinien, Straßen- sowie S-Bahnen einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus bieten die unweit entfernte B96a sowie die schnell zu erreichende A113 eine gute Anbindung zur Innenstadt sowie zur restlichen Bundesrepublik.

Der Flughafen BER ist in ca. 15-20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG

- Flur
- Küche
- Duschbad
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Balkon

## SONSTIGES

- Fenster neu um 2010
- Bad und Küche neu um 2010
- Gas-Etagenheizung, Warmwasser über Boiler (Strom)
- Balkon mit südöstlicher Ausrichtung und Dahmeblick
- unverbaute Ausblick aus allen Fenster
- großer grüner Garten zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Küche



Badezimmer



Wohnbereich



Garten

