



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# BEZUGSFREI: 2-Zimmer-ETW im Dachgeschoss mit grünem Blick in einen Park an der Dahme!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2408	<b>Datum:</b>	16.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Ort:</b>	12527 Berlin / Grünau	<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	315.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	270,00 €
<b>Provision:</b>	0,57 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-04-22
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	C
<b>Befuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	87.50 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:

---

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1925. Das Wohngebäude wurde zuletzt 2005 umfangreich saniert und besteht aus 15 Wohneinheiten. Die 2-Zimmer-Wohnung ist im obersten - dem dritten - Obergeschoss (ohne Fahrstuhl) lokalisiert. Absolutes Highlight der Wohnung stellt der große Wohnbereich mit Balkonzugang dar, welcher aufgrund der konkreten Lage im Haus über einen himmlischen Weitblick über den kleinen Park vor der Tür bis hin zur Dahme bereit hält.

In Kürze anstehende Investitionen oder nötige Reparaturen sind sowohl innerhalb der Wohnung, als auch am Wohngebäude nicht bekannt.

Die Wohnung eignet sich sowohl als Kapitalanlage in Form einer vermietbaren Wohnung als auch als selbstgenutzte Wohnung.

## 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:

---

### WOHNUNG

- Flur
- Küche
- Wannenbad
- offener Wohnbereich mit Balkonzugang
- Schlafzimmer

### SONSTIGES

- Parken auf der Straße unkompliziert möglich
- Balkon mit perfektem Blick auf den Park und die Dahme
- Parken auf der Straße vor der Haustür möglich
- Kellerabteil mit weiterem Stauraum
- grüner und ruhiger Gemeinschaftsgarten

- Park und Dahme direkt vor der Tür
- 3. Obergeschoss ohne Fahrstuhl
- bei Bedarf zeitnahe bezugsfrei

## 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

---

Schlafzimmer



Küche





Wannenbad



Balkon



Gemeinschaftsgarten



\*Hausansicht



\*Gebäudeansicht



Wohnung links (Loggia wurde nicht errichtet, stattdessen Balkon)

