

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Perfekte 3-Zi.-Wohnung - mit Wasserblick & provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-418773

### Wohnung

Verkauf: **504.500 €**

Regattastr. 35  
12527 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Tiefgaragenplätze	55
Hausgeld mtl.	333 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung:

Traumhafte 3-Zi.-Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage im Neubauprojekt "52° Nord - Wohnen am Wasser in Berlin-Grünau".

Diese wunderschöne, neuwertige Wohnung im 2.OG besticht neben Ihrem fantastischen Wasserblick durch einen großzügigen und funktionellen Grundriss mit halb-offenem Koch-Essbereich, einem an die Küche angrenzenden Vorrats- und Abstellraum, einem zusätzlichen Abstellraum für Waschmaschine und Trockner, 2 Bädern (Dusch- sowie Wannenbad) und einer wunderbaren Loggia mit Weit- und Wasserblick.

Das Projekt:

Das Neubauprojekt "52° Nord - Wohnen am Wasser in Berlin-Grünau" ist einzigartig.

Zahlreiche Alleinstellungsmerkmale vereinen sich in diesem mittlerweile mehrfach national wie international ausgezeichneten Wohnquartier:

- vielfältige Architektursprache von renommierten Architekten aus dem In- und Ausland
- nachhaltige Energieversorgung durch eigene Energiezentrale mit 3 BHKW und unterirdischem Nahwärmenetz
- quartierseigener Binnensee, der durch Regenwasser der umliegenden Gebäude- und Freiflächen gespeist und durch angelegte Uferbiotope biologisch gereinigt wird (Konzept einer Schwammstadt (Sponge City))
- wohltuendes Microklima durch den Binnensee mit 6.000 m<sup>2</sup> Wasseroberfläche als Herzstück des attraktiven Quartiers
- direkt auf dem Wohnquartier befindliche Infrastruktur: Öko-Kindergarten, 2 Cafés, Ärztehaus, E-Ladesäulen, 600 m Uferweg u.v.m.
- einzigartige Kombination geografischer Besonderheiten:
  - > Lage im grünsten und wasserreichsten Bezirk Berlins
  - > Lage an der Dahme, die in Köpenick in die Spree mündet
  - > Nähe und Fährverbindung zum Müggelberg, der höchsten natürlichen Erhebung Berlins
  - > direkte Lage am 6.000 m<sup>2</sup> großen Binnensee
  - > Tramhaltestelle in unmittelbarer Nähe

Die angebotene Wohnung WE 17 liegt im sog. Seefeld 1, welches aus den beiden Baukörpern "Haus am Quartiersplatz" sowie "Haus am Wasser" besteht. Sie wurde im Jahr 2016 fertig gestellt und nach der EnEV 2009 errichtet. Zugehörig ist neben den beiden Abstellräumen innerhalb der Wohnung auch ein gut geschnittener Keller im Untergeschoss des Objektes. Optional mit verkäuflich ist ein schöner PKW-Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage.

## Ausstattung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung ist hochwertig gebaut und hochqualitativ ausgestattet. Ausschließlich namhafte Markenfabrikate und bekannte Designlinien zeugen vom hohen Neubaustandard und sichern Qualität, Wohlgefühl, Langlebigkeit und Wertbeständigkeit. Darüber hinaus haben die Eigentümer die Wohnung mit einer exklusiven Einbauküche der Firma SIEMATIC ausgestattet, die den Koch-Essbereich repräsentativ umgibt und funktional keine Wünsche offen lässt.

Mit dem "Haus am Quartiersplatz" und "Haus am Wasser" sind 64 Wohnungen zwischen ca. 44 m<sup>2</sup> und ca. 110 m<sup>2</sup> entstanden. Die angebotene Wohnung WE 17 befindet sich im 2. OG des "Haus am Quartiersplatz", welches direkt an den quartierseigenen Binnensee grenzt.

Während diese wunderbare Wasserfläche mit den umliegenden Uferbiotopen mehr der Verbesserung der Aufenthaltsqualität dient, sind es nur gut 100 m zur Dahme - dem Spreezufluss - der Sie zum Schwimmen und vielfältigem Wassersport einlädt. Viele Bewohner gehen dort vor Arbeitsbeginn schwimmen oder schnappen sich nach Feierabend ihr SUP und drehen eine Runde auf der wunderschönen Dahme mit bester Wasserqualität.

Die großzügigen Raumhöhen von bis zu 2,75 m sowie die großen Fensterflächen lassen sämtliche Räume mit Sonnenlicht durchfluten. Die angrenzende Loggia wird im Sommer zum 4. Zimmer und lässt die Herzen von Sonnen- und Blumenfreunden höher schlagen. Die beiden praktischen Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume sowie der im UG befindliche Kellerraum komplettieren den hohen Wohnstandard.

Zur Wohnung gehört optional auch ein in der Tiefgarage befindlicher PKW-Stellplatz sowie zahlreiche Fahrradstellplätze im Gemeinschaftseigentum.

Es versteht sich fast von selbst, dass bei diesem Qualitätsmaßstab auch Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Parkettboden, Raffstores, eine Video-Gegensprechanlage oder Wohnungseingangstüren im WK-2 Sicherheitsstandard verbaut sind.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Die hochwertige Einbauküche der Firma SIEMATIC wurde mit Einzug verbaut und ist abschlägig bereits im Kaufpreis enthalten.

#### IMPRESSUM

Angaben gemäß § 5 TMG

Bernd Mervelskemper

Teichmummelring 55

12527 Berlin

Mob. +49 / 177 / 33 88 550

Mail: Bernd.Mervelskemper@outlook.com

Mitglied im IVD | Immobilienverband Deutschland | Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. | Region Berlin-Brandenburg e.V.

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung: Erteilt durch die Stadt Köln | Amt für öffentliche Ordnung | Erteilt am 29. Januar 2013.

Zuständiges Bezirksamt: Bezirksamt Treptow-Köpenick | Alt-Köpenick 21 | 12555 Berlin-Köpenick

## **Lage**

Das Neubauprojekt "52° Nord - Wohnen am Wasser in Berlin-Grünau" befindet sich im grünsten und wasserreichsten Bezirk Berlins "Treptow-Köpenick". Idyllisch am Spreezufluss „Dahme“ gelegen, verdankt Grünau seinen Namen der bis ins Jahr 1749 zurückzuverfolgenden Dorfbeschreibung "Grüne Aue".

Bereits 1866 errichtete die Berlin-Görlitzer Eisenbahn in Grünau einen Haltepunkt. Zugleich eröffnete die Berliner Dampfschifffahrts-Aktiengesellschaft eine Anlegestelle an der "Dahme". So entwickelte sich Grünau zum beliebten Ausflugsort, der an den Sommerwochenenden von Tausenden Erholungssuchenden aus Berlin angesteuert wurde.

In diesen reizvoll gelegenen Ort kamen nach 1875 zahlreiche Vertreter des finanziell kräftigen Bürgertums und bauten erste Fabrikgebäude, herrschaftliche Villen und florierende Gaststätten.

Spätestens mit dem Dahme-Ruderwettbewerb am 27.6. 1880 wurde das Revier für den Wassersport entdeckt. Um das Jahr 1900 wurde die noch heute existierende Regattastrecke mit einer überdachten Tribüne und einem Pavillon für den deutschen Kaiser gebaut und 1936 zum Austragungsort der Olympischen Ruder- und Kanuwettbewerbe.

Mit Beginn des 20. Jahrhunderts schritt der Ausbau der Infrastruktur in und um Grünau zügig voran. So entstand 1905 im Verbund mit Adlershof und Altglienicke das erste Wasserwerk, drei Jahre später erfolgte der Ausbau des Gas- und Elektrizitätsnetzes. Weitere industrielle Produktions- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. die größte Wäscherei Deutschlands) ließen sich am Ufer der Dahme nieder. Mit der Industrialisierung entstanden weitere zahlreiche komfortable Gebäude in Grünaus idyllischer Lage und verfestigten den Ruf Grünaus als Villenvorort im Südosten der Hauptstadt. Bereits Theodor Fontane beschrieb in seinen Wanderungen durch die Mark Brandenburg die idyllische Lage von Grünau.

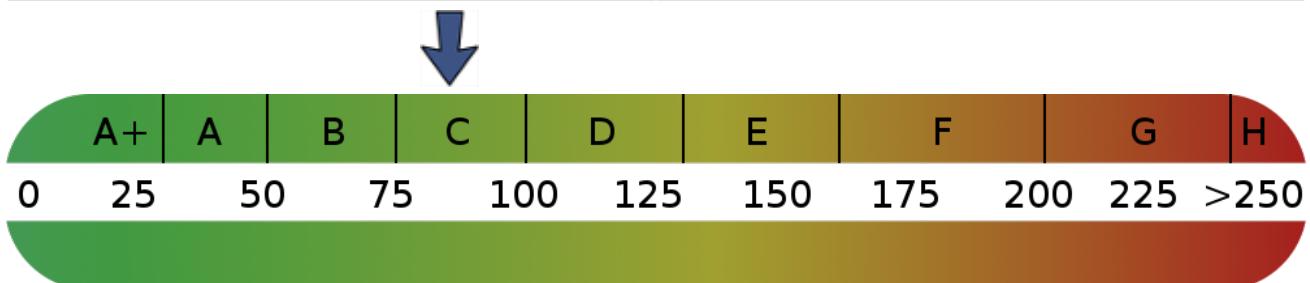
Heute ist Grünau nicht nur ein attraktiver Wohnort direkt am Ufer der Dahme, sondern entwickelt sich durch die Nähe und gute Anbindung an den neuen Hauptstadtflughafen BER, die Ansiedlung mehrerer internationaler Großkonzerne (u.a. TESLA, AMAZON, MERCEDES BENZ, ALLIANZ), dem neuen Head-Quarter der Berliner Sparkasse im nahgelegenen Johannisthal sowie Europas größten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort WISTA im benachbarten Adlershof zum "Place to be" mit hohem Wachstums- und Wertsteigerungspotential.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon bis zur Dahme

# Exposé - Galerie



Perfekte Wasserlage (c) BUWOG

# Exposé - Grundrisse

**SEEFELD**

Haus am Quartiersplatz  
2. Obergeschoss | Aufgang A

Wohnen  
520 am Wasser  
in Berlin-Grünau  
**NORD \***

barrierearme Wohnung

Entrée	2,68 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,67 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	15,28 m <sup>2</sup>
Bad	5,01 m <sup>2</sup>
Flur	4,65 m <sup>2</sup>
Du. Bad	3,47 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	12,36 m <sup>2</sup>
Kochen Essen	12,82 m <sup>2</sup>
Abstell 2	3,00 m <sup>2</sup>
Abstell 1	1,10 m <sup>2</sup>
Austritt (50%)	0,56 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,46 m <sup>2</sup>
Gesamt	82,06 m <sup>2</sup>



All Apartments sind da - angeboten. Alle Grundrisse entsprechen dem aktiven Stand der Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Realisierung. Der Heizungsanlagenbau wird unverbindlich. Stand: Mai 2015.



Grundriss WE 17 (c) BUWOG

# **Exposé - Anhänge**

1. Innenbilder gerne auf Anfrage

Weitere Innenbilder gerne auf Anfrage.