

# Exposé

## Maisonette in Berlin

**Villa Sorella im Wendenschloss - wassernah, ruhig,  
altengerecht & energieeffizient**



Objekt-Nr. OM-454199

### Maisonette

Vermietung: **2.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jörg Rostock

Ostendorfstraße 37  
12557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.100 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	145 €	Badezimmer	2
Heizkosten	145 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	290 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf den benachbarten Grundstücken Zum Langen See 38 und Ostendorfstraße 37 - im Herzen des Wendenschlosses - entstanden die außergewöhnliche Stadtvillen "Sorella & Fratello" mit insgesamt 22 Wohnungen.

Die Wohnungen sind - wassernah, grün, familien- sowie altengerecht & energieeffizient

Als Architekten für diese besonderen Neubauten zeichnet m2r, ein international erfolgreiches Architekturbüro mit Sitz in Berlin.

Besichtigungstermine werden ab sofort und individuell vereinbart.

Bitte schreiben sie uns eine Email mit persönlicher Vorstellung und Einkommensangabe. Danke!

Wir freuen uns sehr, sie persönlich kennen zu lernen!

## Ausstattung

Besondere Ausstattung:

- Aufzug vom UG bis DG
- PKW Stellplätze auf dem Grundstück mit E Lademöglichkeit  
vorgerüstet
- Überdachte Fahrrad Abstellplätze
- Eine moderne Einbauküche kann von der Vormeisterin übernommen werden.
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- EG Wohnungen mit großen Terrassen und eigenem Gartenanteil
- Alle Wohnungen mit großem Balkon in Richtung Süd- bzw. West
- Bodentiefe 3-fach Aluminiumverglasung mit erhöhtem Schallschutz
- Mechanischer Sonnenschutz durch Raffstoreanlagen
- Moderne, seniorengerechte Bäder mit barrierefreien Duschen
- Offene Grundrisse mit breiten Türen
- Echtholzparkett
- Wärmepumpe & Gasheizung als intelligente Hybridheizung
- Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte schreiben sie uns eine Email mit persönlicher Vorstellung und Einkommensangabe. Danke!

Wir freuen uns sehr, sie persönlich kennen zu lernen!

## Lage

In fußläufiger Entfernung der Neubauten sind die Wasserkante der Dahme mit Regattastrecke Grünau, das Strandbad Wendenschloss oder das riesige Waldgebiet Müggelberge zu erreichen.

Köpenick – der grünste Bezirk

Der 800 Jahre alte Stadtteil Köpenick mit seinen 144.000 Einwohnern ist der grünste Bezirk in der Hauptstadt Berlin. 75% der Fläche bestehen aus Wald, Wiesen und Wasser!

So liegt hier das größte Waldgebiet im Osten Berlins mit den Müggelbergen, auch die „Grüne Lunge Berlins“ genannt, ein wahres Kleinod für Radfahrer, Spaziergänger oder Walker.

Mit 16 % Wasserfläche ist Treptow-Köpenick das größte Wassersport- und Freizeitparadies Berlins. Der Müggelsee ist mit einer Fläche von mehr als 10 km<sup>2</sup> der größte aller Berliner Seen.

Wo der Hauptmann sein Unwesen trieb...

Köpenick besitzt eine wunderschöne und von Wasser umgebene Altstadt mit vielen kleinen Geschäften, Restaurants, Cafés und einer neuen Bibliothek.

Im Rathaus trieb der berühmte Hauptmann von Köpenick 1906 sein Unwesen.

Heute finden dort im Herzen der Altstadt Hochzeiten und das bekannte Köpenicker Jazz Festival statt.

Besonders eindrucksvoll ist das Köpenicker Schloss erbaut 1677 – 1682 als dreigeschossiger Barockbau auf der vorgelagerten Schlossinsel.

Im Grünen und doch mitten in der Hauptstadt!

Treptow-Köpenick ist verkehrsgünstig gelegen. Egal ob mit dem öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Auto.

Die traumhafte Köpenicker Altstadt mit Schloss, Gastronomie und individuellem Einzelhandel befindet sich ca. 10 Minuten entfernt.

Schulen, Kita, Ärzte und Apotheken sind quasi in der Nachbarschaft.

84m Arzt

180m Wald

400m Ufer

550m KITA

650m Gymnasium

700m Strandbad

1000m Netto

1200m REWE

1300m Grundschule

1400m Apotheke

2900m Krankenhaus

4000m Altstadt Köpenick

5500m „Forum Köpenick“ am S-Bahnhof mit über 140 Fachgeschäften

5600m S Bahnhof Köpenick (22min bis Alexanderplatz)

7300m Wissenschaftsstandort Berlin-Adlershof

18300m Großflughafen Berlin-Brandenburg (BBI) mit ICE Bahnhof

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Hausansicht Straße

# Exposé - Galerie



Aufzug



Balkon/Terrasse

# Exposé - Galerie



Mietergarten



Terrasse

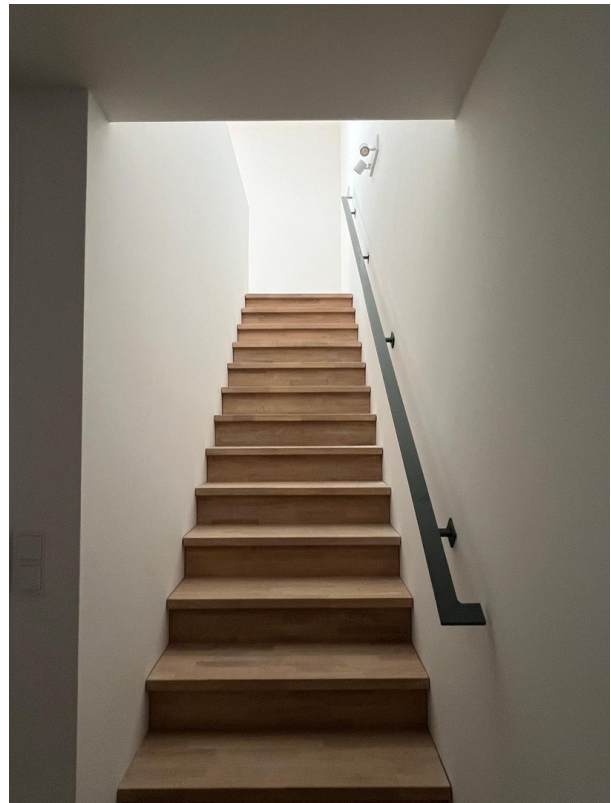
# Exposé - Galerie



Wohnen



Gäste WC



Treppe

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

# Exposé - Galerie



Strandbad



Möllhausen Ufer

# Exposé - Galerie



Dahme



Altstadt Köpenick

# Exposé - Galerie



Schloss



Hauptmann

# Exposé - Grundrisse



VILLA FRATELLO  
GERTENSTRASSE 37, WEIDENSCHELOS

## WOHNUNG 02

Erdgeschoss + Untergeschoss  
Zimmer: 3  
Gesamtfläche: 127,00 m<sup>2</sup>

Wohnbereich: 30,80 m<sup>2</sup>  
Küche- u. Essbereich: 14,70 m<sup>2</sup>  
Bad EG: 5,70 m<sup>2</sup>  
Flur / Treppe UG: 14,30 m<sup>2</sup>  
Bad UG: 6,20 m<sup>2</sup>  
Zimmer 01 UG: 13,30 m<sup>2</sup>  
Zimmer 02 UG: 19,10 m<sup>2</sup>  
Balkon: 2,60 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 20,30 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen sind zu 50 %  
in die Wohnfläche eingerechnet.

Gartenanteil ca. 63 m<sup>2</sup>

