Berlin / Grünau

# Architektur zum Wohnen: ausgezeichnetes Design trifft exklusives Leben am Wasser

*Objektnummer: 26068049WE22*



KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26068049WE22 |
| Wohnfläche | ca. 115 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2021 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 50000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 840.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 10 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

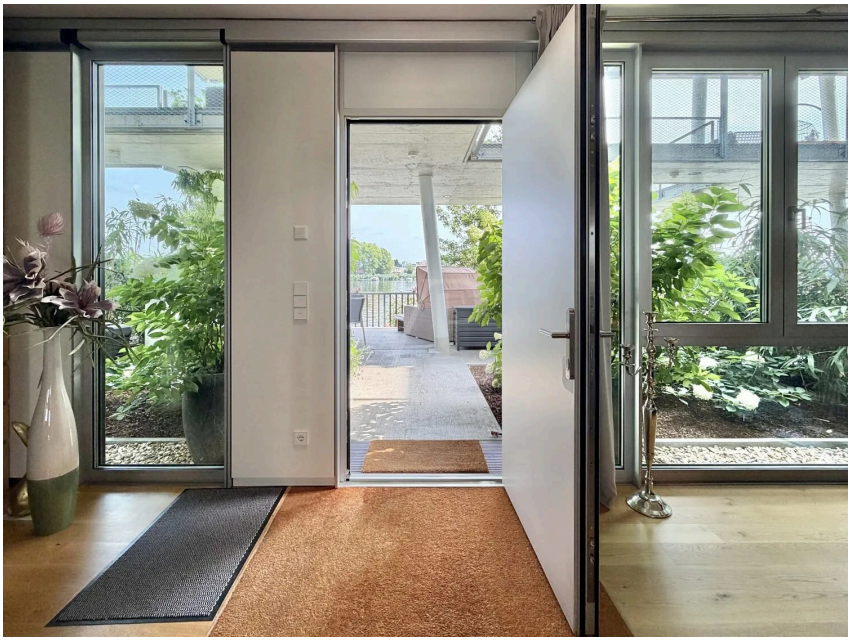
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 02.06.2031 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 60.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

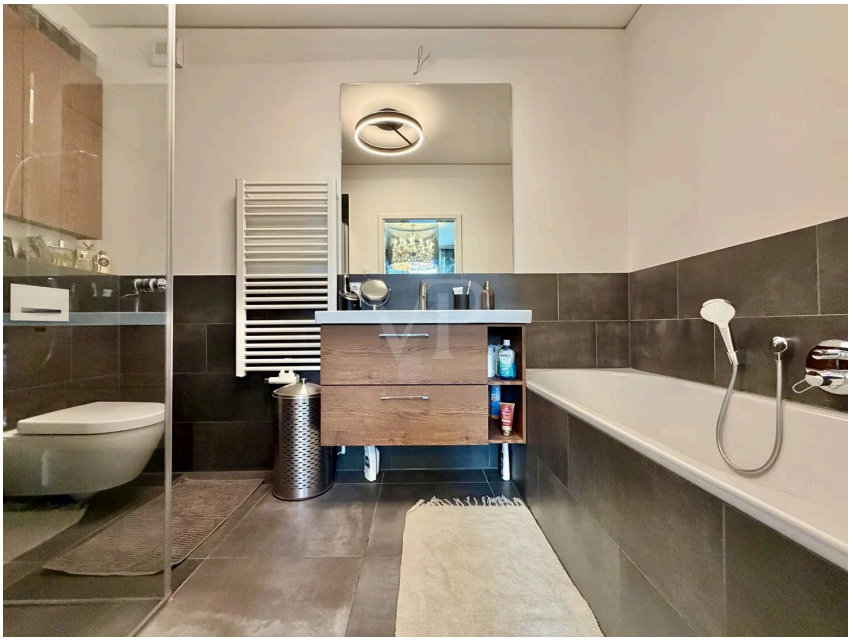
# Die Immobilie





Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Ein erster Eindruck

Zuhause ist kein Ort - sondern ein Gefühl...

Im mehrfach preisgekrönten Wohnquartier 52° Nord erwartet Sie eine außergewöhnliche Eigentumswohnung, die moderne Architektur, zeitlose Eleganz und eine der schönsten Wasserlagen Berlins auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Direkt an der Dahme gelegen, genießen Sie hier jeden Tag einen unverbaubaren Blick über das Wasser bis zum gegenüberliegenden Ufer von Wendenschloss – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit begeistert.

Die im Jahr 2021 errichtete Wohnung befindet sich im Hochparterre eines architektonisch anspruchsvoll gestalteten Gebäudes und bietet auf ca. 115 m² Wohnfläche ein exklusives Zuhause für Menschen mit höchsten Ansprüchen. Großzügige Raumproportionen, eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 2,70 m, bodentiefe Fenster sowie fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen eine helle, luftige Wohnatmosphäre voller Eleganz.

Bereits der besondere Zugang über die Seeseite des Hauses vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl. Beim Betreten eröffnet sich unmittelbar der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, dessen großzügige Fensterfront den Blick auf das Wasser freigibt und die Natur harmonisch in den Wohnraum integriert.

Das Herzstück bildet die exklusive Nobilia-Einbauküche mit großzügiger Kochinsel – ein Treffpunkt für Familie und Freunde und zugleich ein Ort für kulinarische Leidenschaft. Der außergewöhnliche kupferfarbene Küchenspiegel verleiht der Küche eine warme, stilvolle Atmosphäre und setzt einen eleganten Akzent. Hochwertige Markengeräte von Miele – darunter ein Induktionskochfeld mit integriertem Wrasenabzug, Geschirrspüler sowie AirClean-Technologie – und ein Bosch-Einbaubackofen mit Mikrowellen- und Dampffunktion erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Maßgefertigte Design-Einbauschränke von Livaera mit transparenten Glastüren fügen sich harmonisch in das hochwertige Gesamtkonzept ein und bieten stilvollen Stauraum, ohne die klare Architektur zu unterbrechen.

Der private Wohnbereich überzeugt mit zwei großzügigen Zimmern. Ein Zimmer verfügt über ein exklusives En-Suite-Badezimmer, ausgestattet mit einer stilvollen Badewanne sowie hochwertigen Sanitärobjekten von Villeroy & Boch. Ein zweites, ebenso geschmackvoll gestaltetes Duschbad steht Gästen oder Familienmitgliedern zur Verfügung. Ergänzt wird der durchdachte Grundriss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Edles Echtholzparkett sowie die konsequent hochwertige Materialauswahl verleihen sämtlichen Räumen eine zeitlose Eleganz und ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Das unbestrittene Highlight dieser besonderen Wohnung ist jedoch die rund 24 m² große Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Blick über die Dahme – mit ständig wechselnden Lichtstimmungen, vorbeiziehenden Booten und spektakulären Sonnenaufgängen. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, einem entspannten Abendessen mit Freunden oder einer lauen Sommernacht unter freiem Himmel – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz. Ein Ort, an dem Ruhe, Weite und Lebensqualität spürbar werden.

Abgerundet wird dieses exklusive Wohnangebot durch die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung. Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und kann separat zum Kaufpreis für 50.000 € erworben werden.

Diese Immobilie ist weit mehr als eine Eigentumswohnung. Sie ist ein stilvolles Zuhause für Menschen, die außergewöhnliche Architektur, hochwertige Ausstattung und das unvergleichliche Lebensgefühl am Wasser zu schätzen wissen. Nur wenige Wohnanlagen in Berlin schaffen es, Architektur, Design und Lebensqualität so eindrucksvoll miteinander zu verbinden. Lassen Sie sich verzaubern.

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Ausstattung und Details

- Baujahr 2021 – moderne, ausgezeichnete Architektur
- ca. 115 m² Wohnfläche mit großzügigem, offenem Grundriss
- hochwertiges Interior mit maßgefertigten Design-Einbauten
- repräsentativer Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit beeindruckender Fensterfront
- Deckenhöhe von ca. 2,70 m für ein außergewöhnliches Raumgefühl
- bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- luxuriöse Wohnküche mit Kochinsel und Markengeräten von Miele & Bosch
- eleganter kupferfarbener Küchenspiegel als exklusives Designelement
- maßgefertigte Design-Einbauschränke von Livaera
- zwei hochwertig ausgestattete Designbäder mit Villeroy & Boch Elementen
- praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- edles Echtholzparkett und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- hochwertige Materialien und zeitlos elegantes Interior
- ca. 24 m² große Sonnenterrasse mit einzigartigem Wasserpanorama
- barrierefreier, stufenloser Zugang und Aufzug
- optional: Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis 50.000,- Euro)

Für Liebhaber eines harmonischen Gesamtkonzepts besteht die Möglichkeit, das hochwertige und außergewöhnliche Mobiliar nach gesonderter Vereinbarung zu übernehmen – sodass einem sofortigen Einzug in ein perfekt inszeniertes Zuhause nichts im Wege steht.

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Alles zum Standort

Mit dem Quartier 52° Nord ist am Ufer der Dahme eines der außergewöhnlichsten Wohnensembles Berlins entstanden. Auf dem Gelände eines ehemaligen Industriestandortes wurde ein modernes Quartier entwickelt, das anspruchsvolle Architektur, nachhaltige Stadtplanung und eine einzigartige Wasserlage harmonisch miteinander verbindet. Großzügige Grünflächen, direkte Uferbereiche, ein Café, eine Kindertagesstätte sowie vielfältige Aufenthaltsbereiche schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität und verleihen dem Quartier einen unverwechselbaren Charakter.

Das Gebäude wurde vom international renommierten Architekturbüro LOVE architecture + urbanism unter der Leitung des österreichischen Architekten Mark Jenewein entworfen und zählt zu den architektonischen Highlights der Hauptstadt. Die außergewöhnliche Gestaltung wurde mehrfach ausgezeichnet, unter anderem mit dem renommierten BIG SEE Architecture Award 2022.

Charakteristisch für die Architektur sind die dem Gebäude vorgelagerten Stege und Terrassen, die an die Decks eines Schiffes erinnern und den Bewohnern ein einzigartiges Wohngefühl vermitteln. Filigrane Stahlkonstruktionen, Sichtbeton, Holz, großzügige Glasflächen sowie fein abgestimmte Materialien schaffen eine moderne und zugleich zeitlose Architektursprache. Die großzügigen Terrassen scheinen über dem Wasser zu schweben und lassen die Grenzen zwischen Innen- und Außenraum nahezu verschwimmen.

Auch die Fassadengestaltung überzeugt durch ihre klare Linienführung und das harmonische Zusammenspiel von Glas, Stahl, Holz und bepflanzten Elementen. Die reduzierte Farbgebung unterstreicht die elegante Architektur und sorgt dafür, dass sich das Gebäude trotz seiner markanten Erscheinung harmonisch in die Wasserlandschaft einfügt.

Wer hier lebt, entscheidet sich bewusst für weit mehr als eine Eigentumswohnung – er entscheidet sich für ein architektonisches Statement und einen Lebensstil, der modernes Design, höchste Wohnqualität und die unmittelbare Nähe zum Wasser auf einzigartige Weise vereint.

Berlin-Grünau zählt zu den exklusivsten Wasserlagen der Hauptstadt und begeistert mit einer außergewöhnlichen Verbindung aus Natur, Erholung und hervorragender Infrastruktur. Direkt vor der Haustür erstreckt sich die Dahme mit ihren weitläufigen Wasserflächen, zahlreichen Segel- und Yachthäfen sowie den beliebten Wassersportrevieren bis hin zum Müggelsee.

Ob morgendliche Joggingrunde entlang des Ufers, eine spontane SUP-Tour, Segeln, Rudern oder entspannte Stunden in einem der nahegelegenen Strand- und Biergärten – hier bestimmt das Wasser den Alltag und verleiht dem Wohnen eine ganz besondere Lebensqualität.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindertagesstätten und Schulen. Eine Kita befindet sich direkt im Quartier, weitere Bildungseinrichtungen wie die Grünauer Gemeinschaftsschule oder das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium sind bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die S-Bahn-Station Grünau verbindet den Standort schnell mit der Berliner Innenstadt. Über die nahegelegene A113 gelangen Sie ebenso zügig in die City wie zum Flughafen BER, der in rund 15 Fahrminuten erreichbar ist. Der Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof – einer der bedeutendsten Innovationsstandorte Deutschlands – befindet sich nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Das Quartier 52° Nord vereint damit auf eindrucksvolle Weise alles, was modernes Wohnen heute ausmacht: preisgekrönte Architektur, eine spektakuläre Wasserlage, nachhaltige Stadtentwicklung und eine hervorragende Anbindung – ein Wohnort, der in Berlin seinesgleichen sucht.

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26068049WE22 - 12527 Berlin / Grünau

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com