WESTFALIA
ImmobilienVerwaltung

Objektnummer: 20.0382.0.0018.01

## Jeden Morgen Wasserblick: Moderne 2-Zimmerwohnung in Köpenick

Diese großzügige 2-Zimmerwohnung liegt im 2. Obergeschoss des Hauses Nr. 71a eines 2026 fertiggestellten Neubauensembles.
Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum ostseitig ausgerichteten Balkon mit Wasserblick.
Das Schlafzimmer ist zur Straße gelegen und profitiert von einer Westausrichtung.
Das moderne Bad verfügt über Badewanne, ebenerdige Dusche sowie Waschmaschinenanschluss; ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.
Große Fenster, ca. 2,50 m Deckenhöhe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Aufzug, Gegensprechanlage, ein eigener Kellerraum sowie die barrierefreie Ausführung bieten hohen Wohnkomfort.
Im Haus stehen weitere, vergleichbare Wohnungen zur Vermietung – sprechen Sie uns gerne an.

## Adresse & Objektinformationen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| PLZ / Ort: | 12557 Berlin | Etage: | 2 |
| Stadtteil: | Köpenick | Zimmer: | 2 |
| Straße: | Grünauer Straße 71a | Gesamtfläche: | 57,34 m² |

## Kosten:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Netto-Kaltmiete: | 1.200,00 € | Betriebskosten: | 100,00 € |
| Warmmiete: | 1.410,00 € | Heizkosten: | 110,00 € |
| Kaution: | 3.600,00 € | | |

## Raumgestaltung:

1 Balkon
1 Schlafzimmer
2 Badezimmer

## Bausubstanz & Energieausweis:

| | |
|---|---|
| Aufzug: | vorhanden |
| Bodenbelag: | Parkett |
| Energieausweisart: | Verbrauchsausweis |
| Baujahr: | 2026 |
| Energieträger: | Gas |

## Ausstattung:

- Attraktive Wasserlage mit Ausblick auf das Wasser und die Köpenicker Altstadt
- Im Erdgeschoss: Terrasse oder Balkon mit privatem Gartenanteil
- In den Obergeschossen: Balkone mit Ost- und/oder Südausrichtung für optimale Lichtverhältnisse
- Großzügige Raumwirkung durch ca. 2,50 m hohe Decken
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sichtschutz
- Hochwertige Bodenbeläge in Kombination mit moderner Fußbodenheizung
- Barrierefreie Ausführung vorhanden
- Zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Solarthermieanlage auf dem Dach
- Geräumige, abgeschlossene Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum
- Komfortabler Aufzug vom Kellergeschoss bis in alle Etagen
- Gepflegt gestalteter Außenbereich mit Grünflächen und Kinderspielfläche
- Langfristige Planungssicherheit durch Mietvertrag mit vierjährigem Kündigungsausschluss und Indexmiete zur Wertsicherung
- Stellplätze können in begrenzter Anzahl angemietet werden
- Der Energieausweis befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird zeitnah nachgereicht

## Lage

In Köpenick zeigt sich Berlin von seiner wohl schönsten Seite: Hier trifft urbanes Großstadt-Flair auf unberührte Natur. Der beliebte Bezirk im Südosten der Hauptstadt ist der ideale Ort für alle, die sich nicht zwischen Stadt und Land entscheiden wollen – idyllisch, grün, nur einen Katzensprung von den schönsten Flecken Brandenburgs entfernt und trotzdem in zentraler Stadtlage. Das Neubauensemble Grünauer Str. 71, 71a und 73 liegt südlich der Altstadt Köpenick am Ufer der Dahme. Die Wohnungen bieten einen tollen Blick aufs Wasser, die Altstadt Köpenick und die gegenüberliegende Uferseite- eine echte Traumlage. Auch Infrastruktur und Verkehrsanbindung stimmen: In unmittelbarer Nähe gibt es eine Tramhaltestelle (60 m) sowie eine Bushaltestelle (350 m) und auch die S-Bahn-Station Spindlersfeld ist fußläufig in ca. 1000 m erreichbar. Eine Kita (400 m) und eine Grundschule (900 m) sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Zum Flughafen BER gelangen Sie in ca. 15 Fahrminuten, der Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin) ist etwa 10 Fahrminuten entfernt. In Sachen Freizeitgestaltung kommen hier alle auf ihre Kosten – Singles, Familien, Sportler und Ruhesuchende gleichermaßen. Die weiten Wiesen und Wälder rund um den Großen Müggelsee sind ideal für eine Joggingrunde oder ausgedehnte Spaziergänge. Wassersport wie SUP, Kanu und Bootfahren ist direkt vor der Tür möglich, nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Wassersportverein sowie eine Badestelle. Highlights für Kinder sind unter anderem das FEZ Kulturzentrum und die Skateanlage Mellowpark, Erwachsene freuen sich über die Nähe zum

Fußballstadion "An der Alten Försterei" und zur Wuhlheide, zum Technologiepark Adlershof und über die rege Gastro- und Partyszene in den umliegenden Bezirken. Kurzum: Köpenick hat wirklich für jeden etwas zu bieten.

## Sonstiges

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als Eigentümer und Verwalter unserer Immobilien stehen wir Ihnen mit langjähriger Erfahrung und persönlicher Beratung zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

## Fotos

