

# Erstbezug in Grünau - "WBS 140 erforderlich"



Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

## Allgemeine Daten:

|                              |                       |                      |              |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| <b>Objektnummer:</b>         | W1100.42014.0021-0201 | <b>WBS:</b>          | Erforderlich |
| <b>Stand vom:</b>            | 20.03.2026            | <b>Objektart:</b>    | Wohnung      |
| <b>Straße:</b>               | Am Falkenberg 11M     | <b>Baujahr:</b>      | 2026         |
| <b>Ort:</b>                  | 12524 Berlin          | <b>Verfügbar ab:</b> | 01.04.2026   |
| <b>Bezirk / Stadtbezirk:</b> | Treptow-Köpenick      | <b>Wohnfläche:</b>   | 52,53 m²     |
| <b>Ortsteil / Quartier:</b>  | Grünau                | <b>Etage:</b>        | 2 / 5        |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>        | 2,0                   |                      |              |

## Mietzusammensetzung:

|                    |                      |                     |          |
|--------------------|----------------------|---------------------|----------|
| <b>Kaltmiete:</b>  | 367,71 €             | <b>Nebenkosten:</b> | 116,62 € |
| <b>Heizkosten:</b> | 108,21 €             | <b>Gesamtmiете</b>  | 592,54 € |
| <b>Kaution:</b>    | drei Nettokaltmieten |                     |          |

## Energieausweis:

|                                  |                |                                   |           |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF         | <b>Jahrgang:</b>                  | 2014      |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b>   | C              | <b>Wesentliche Energieträger:</b> | Fernwärme |
| <b>Endenergiebedarf:</b>         | 76.90 kWh/m²/a |                                   |           |

## Objektbeschreibung:

In unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Berlin-Grünau sind 196 moderne Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare und Familien entstanden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt. Gleichzeitig profitieren Sie von der naturnahen Lage zwischen Dahme und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Auch die Nahversorgung ist komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Ein großzügig gestalteter Quartierspark mit Spielplatz bildet das grüne Herz der Anlage und schafft Raum für Begegnung, Erholung und gemeinschaftliches Leben. Zudem stehen 95 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Auf dem Grundstück entstehen darüber hinaus eine Kindertagesstätte sowie moderne Studentenapartments (die Vermietung erfolgt über unsere Tochtergesellschaft gewobe).

Bitte beachten Sie, dass für einen Teil der Wohnungen ein vorliegender Wohnberechtigungsschein (WBS) Voraussetzung für die Anmietung ist.

## Ausstattung:

barrierefrei, bodenliegende Dusche, Balkon/Loggia, Abstellraum, bodengleiche Dusche oder Duschtassentiefe bis zu 3 cm, Aufzug, Aufzug ebenerdig, Fern-/Zentralheizung, Fernwarmwasserversorgung

## Sonstiges:

---

Die dargestellte Wohnung ist eine Musterwohnung und dient zur Veranschaulichung von Ausstattung und Grundriss.

Mindestmietdauer

Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Bitte beachten Sie, dass im Mietvertrag eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart wird.

## Ergänzende Links

---

Angaben des Vermieters (<http://degewo.de/1100>)

WBS Rechner (<https://www.degewo.de/wohnen-service/wbs-schnellcheck>)

360° Rundgang (<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3140843?accessKey=69f5>)

## Bilder

---

Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Zimmer 1



Zimmer 2



Balkon



Badezimmer



Abstellraum



Flur



Küchenzeile



Warnhinweis Schwarzmakler

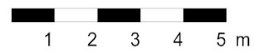
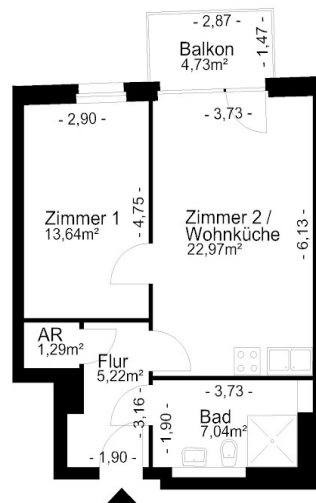


**WARNUNG vor illegalen Schwarzmaklern!**

degewo bietet Wohnungen niemals über Whats-App, Instagram oder andere Messenger-Dienste an. degewo verlangt zu keinem Zeitpunkt Provision von Ihnen. Unterschreiben Sie keine Vorverträge und leisten Sie keine Zahlungen.

# Grundriss

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen



|                                                          |                                 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Anschrift:                                               | Am Falkenberg 11M, 12524 Berlin |
| ME / WE:                                                 | 0021 / 0201                     |
| Grundriss:                                               | -                               |
| Maße unverbindlich - Änderungen und Irrtümer vorbehalten |                                 |