Berlin

3-Zimmerwohnung mit Balkon und Aufzug am Gutspark im Grünen

Objektnummer: 26068077WE31



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26068077WE31 - 10367 Berlin

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

Objektnummer: 26068077WE31 - 10367 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26068077WE31
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

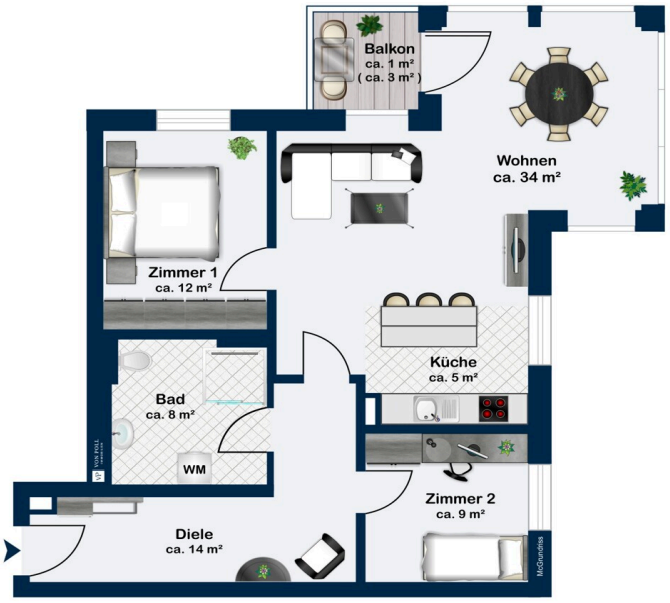
Objektnummer: 26068077WE31 - 10367 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	55.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.04.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26068077WE31 - 10367 Berlin

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26068077WE31 - 10367 Berlin

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernes, urbanes Wohnen mit einem angenehmen und grünen Wohnumfeld. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2016 errichteten Mehrfamilienhauses in Berlin-Lichtenberg und verfügt über ca. 83 m² Wohnfläche. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich. Das Parkett verleiht den Räumen eine warme und zeitlose Atmosphäre, während die großen Fensterflächen für viel Tageslicht sorgen. Vom Wohnbereich gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet und einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt schafft. Auch das separate Schlafzimmer präsentiert sich hell und freundlich.

Besonders komfortabel zeigt sich das großzügig gestaltete Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Dreifach verglaste Fenster, Fernwärme sowie die insgesamt gehobene Ausstattung unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

Ein dazugehöriger Abstellraum im Erdgeschoss bietet praktische Nutzfläche.

Die Lage in Berlin-Lichtenberg bietet eine attraktive Verbindung aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und urbanem Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie Grün- und Freizeitflächen befinden sich im direkten Umfeld. Bus- und Tramhaltestellen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Eine moderne und kompakt geschnittene Stadtwohnung, die sich sowohl für Singles und Paare als auch aufgrund ihrer Größe und Lage als interessante Immobilie für Kapitalanleger eignet.

Zusätzlich zur Wohnung wird ein Miteigentumsanteil 1/64tel verkauft mit dem Nutzungsrecht an einem Stellplatz.

Objektnummer: 26068077WE31 - 10367 Berlin

Alles zum Standort

Lichtenberg präsentiert sich als urbaner Standort mit solider Anbindung, gewachsener Infrastruktur und einer dynamischen Entwicklungsperspektive. Der Bezirk verbindet eine gute Erreichbarkeit zentraler Berliner Lagen mit einem lebendigen, jungen Umfeld und einem Preisniveau, das im Vergleich zu etablierten Premiumadressen attraktiv bleibt. Für Käufer mit Blick auf Stabilität, Nachfrage und eine nachhaltige Entwicklung ist dies ein Umfeld, das Substanz und Zukunftsorientierung überzeugend vereint.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein angenehm alltagsnahes und zugleich familienfreundliches Wohnumfeld. Ruhige Seitenstraßen, grüne Inseln und eine gute Versorgung prägen das Bild und schaffen eine Atmosphäre, in der sich urbanes Leben und entspannte Wohnqualität harmonisch ergänzen. Gerade für Familien ist die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Nachbarschaft und einem lebendigen, aber überschaubaren Umfeld besonders wertvoll.

Auch die Nahversorgung und das soziale Umfeld sind hervorragend auf den Alltag abgestimmt. Für den täglichen Bedarf stehen mit Aldi in nur 1 Minute zu Fuß, Netto Marken-Discount in 2 Minuten sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten kurze Wege zur Verfügung. Im Bereich Bildung überzeugt die Lage mit der Grundschule im Gutspark in 2 Minuten zu Fuß, der Grundschule am Campus Hedwig in 3 Minuten sowie mehreren Kindertagesstätten in 4 bis 6 Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule für angewandtes Management Campus Berlin und die DHGS Deutsche Hochschule für Gesundheit und Sport, beide in unmittelbarer Nähe, was dem Quartier eine lebendige und zugleich bildungsnahe Prägung verleiht. Für Freizeit und Erholung sorgen der Gutspark und der Hendrichplatz in jeweils rund 3 Minuten sowie weitere Spiel- und Sportangebote direkt im Umfeld, während mit der Freilichtbühne, dem Jugendclub TUBE und dem Das Weite Theater auch kulturelle Impulse bequem erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls angenehm nah: Das Nierenzentrum Lichtenberg, eine Hausarztpraxis und die Möllendorff-Apotheke liegen jeweils etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt; weitere Fachärzte, Apotheken und das Sana Klinikum Lichtenberg ergänzen das Angebot in kurzer Distanz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Bus- und Tramhaltestellen in 3 bis 8 Minuten sowie den Stationen Frankfurter Allee und S Frankfurter Allee in rund 12 bis 13 Minuten zu Fuß sehr komfortabel.

Für Familien entsteht so ein Standort, der den Alltag spürbar erleichtert und zugleich Raum für ein verlässliches, gut angebundenes und lebendiges Wohnumfeld bietet.

Objektnummer: 26068077WE31 - 10367 Berlin

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: 26068077WE31 - 10367 Berlin

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