Berlin

Moderne Etagenwohnung mit Kamin und grünem Weitblick

Objektnummer: 26306009



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96.36 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

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

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26306009
Wohnfläche	ca. 96.36 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 111 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	04.06.2036
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	92.62 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie

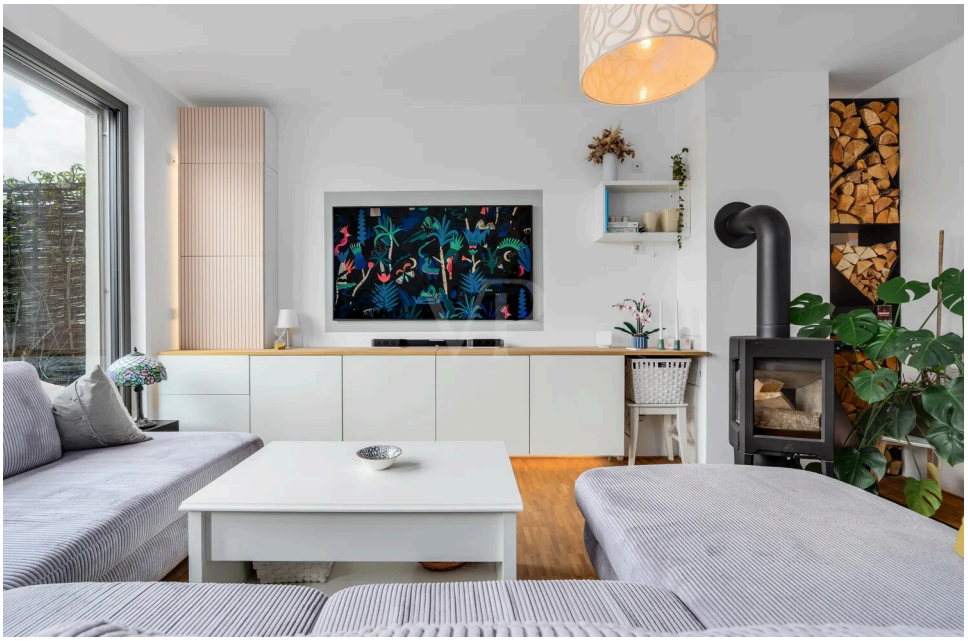




Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie

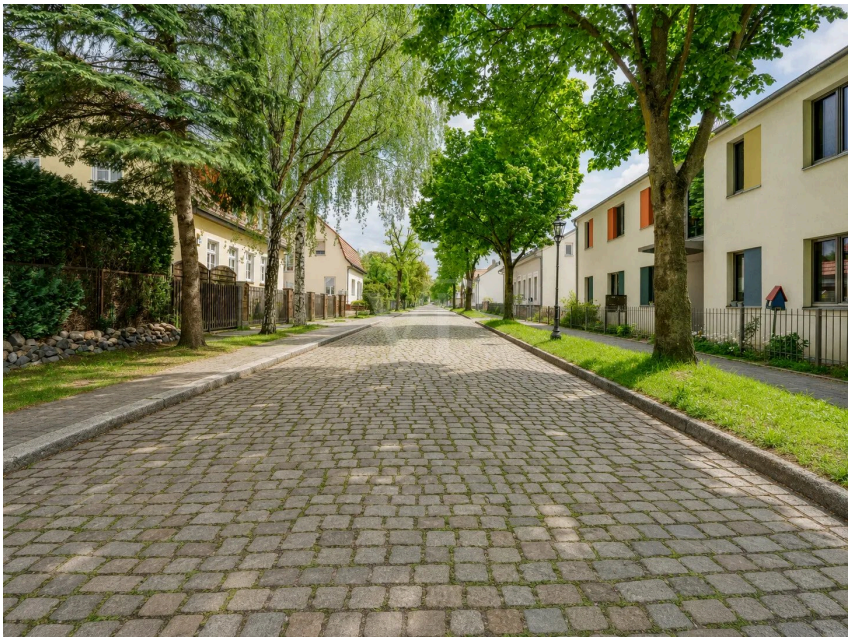




Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Die Immobilie



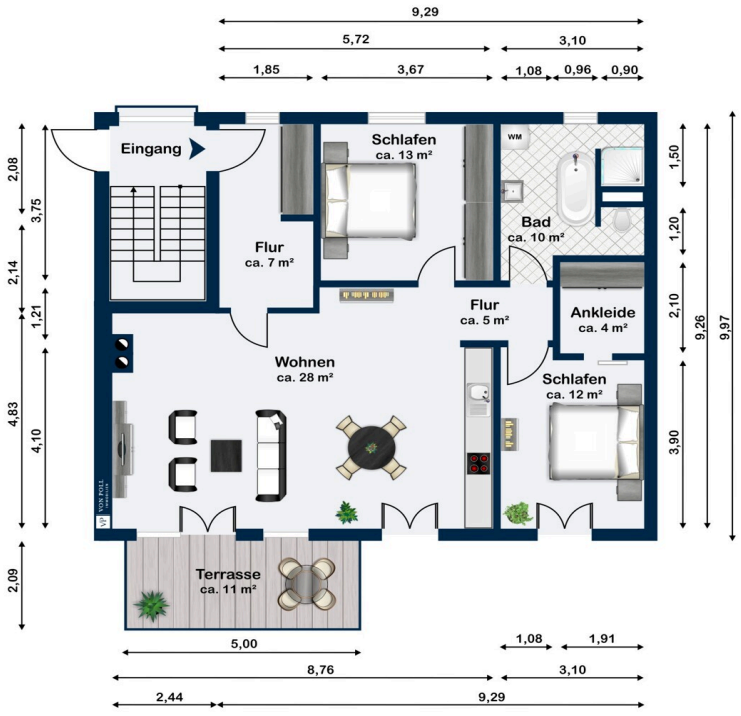
Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®
Weil Ihre Immobilie es wert ist.



Expeedplan, nicht maßstäblich



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: 26306009 - 12621 Berlin

Ein erster Eindruck

Diese moderne Etagenwohnung aus dem Jahr 2016 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumgefühl. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein angenehm separierter Eingangs- und Flurbereich, der die Wohnräume klar strukturiert und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einer Fläche von über 42 m². Die offene Gestaltung, die moderne Einbauküche mit Kochinsel sowie die großzügigen Fensterflächen schaffen ein helles und einladendes Ambiente, das Raum für Familie, Freunde und das tägliche Leben bietet. Ein besonderes Highlight ist der stilvolle Kamin, der dem Wohnbereich nicht nur eine behagliche Atmosphäre verleiht, sondern auch einen echten Mehrwert für die Wohnqualität schafft.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit ca. 10 m² Fläche. Die vorhandene Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten, während der grüne Weitblick und die ruhige Ausrichtung ein Gefühl von Entspannung und Privatsphäre vermitteln.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine gelungene Aufteilung und wird durch einen direkt angrenzenden Ankleideraum ergänzt. Ein weiteres Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich und passt sich flexibel den individuellen Lebenssituationen an.

Auch das Tageslichtbad unterstreicht den gehobenen Charakter der Wohnung. Ausgestattet mit Badewanne und Dusche verbindet es Funktionalität mit modernem Wohnkomfort. Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, dreifach verglaste Fenster, Sonnenschutzrollos sowie die Beheizung über ein modernes Blockheizkraftwerk runden das stimmige Gesamtbild ab.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten und überschaubaren Wohnanlage mit lediglich 13 Wohneinheiten. Die Kombination aus moderner Architektur, junger Bausubstanz, großzügigem Grundriss, Kamin, Balkon mit Weitblick sowie der attraktiven Lage macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot für Eigennutzer, die Wert auf Wohnqualität, Ruhe und ein hochwertiges Umfeld legen.

Hier erwartet Sie kein gewöhnlicher Wohnraum, sondern ein Zuhause mit Charakter, das modernes Wohnen, Großzügigkeit und Wohlfühlatmosphäre auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Ausstattung und Details

Erhaltungsrücklage 107,00 €
Wohngeld 363,26 €
Hausgeld 470,26
Badezimmer mit Dusche und Wanne
Ankleideraum am Schlafzimmer
Moderne Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
Baujahr 2016, gepflegter Gesamtzustand
Ca. 96 m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche/Keller
3 gut geschnittene Zimmer
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
Moderne Einbauküche mit Kochinsel / Küchenblock
Kamin im Wohnbereich als besonderes Wohnhighlight
Großer Balkon mit ca. 10 m² Fläche
Grüner Weitblick und angenehme Ausrichtung
Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide
Weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
Badezimmer mit Badewanne und Dusche
Tageslichtbad mit moderner Gestaltung
Parkettboden in den Wohnräumen
Fliesen im Badezimmer
Dreifach verglaste Fenster
Sonnenschutzrollos vorhanden
Markise auf dem Balkon
Beheizung über modernes Blockheizkraftwerk
Energieeffizienzklasse C
Kellerabteil mit ca. 9,95 m² Nutzfläche
Stellplatz vorhanden
Kleine, überschaubare Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Alles zum Standort

Marzahn-Hellersdorf, insbesondere der Bezirk 12621 mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf, präsentiert sich als ein besonders familienfreundliches und vorstädtisch geprägtes Wohngebiet, das durch seine ruhige Atmosphäre und eine stabile, sichere Umgebung besticht. Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das Berliner Stadtzentrum, etwa durch die nahegelegene S-Bahn-Station Wuhletal, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Lebensqualität auf ideale Weise, was den Bezirk zu einem begehrten Wohnstandort für junge Familien und Berufstätige macht.
Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus, die in einem gepflegten Umfeld eingebettet sind. Die niedrige Kriminalitätsrate und die kontinuierliche Modernisierung des Wohnbestands schaffen ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu großzügigen Grünflächen wie dem idyllischen Dorfanger, der nur 4 Minuten zu Fuß entfernt liegt, lädt zu entspannten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten den jüngsten Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Bewegung und Begegnung.

Für Familien ist das Bildungsangebot von großer Bedeutung: Kindergärten wie der Evangelische Kindergarten Kaulsdorf sind bereits in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Franz-Carl-Achard-Grundschule nur etwa 8 Minuten entfernt liegt. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend gewährleistet: Zahnärzte, Allgemeinmediziner sowie spezialisierte Kliniken wie die Augenklinik Berlin Marzahn sind innerhalb von etwa 10 bis 14 Gehminuten erreichbar. Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister ergänzen das Angebot, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe garantiert ist.
Das vielfältige gastronomische Angebot rund um Kaulsdorf bietet mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie dem Asia Koy oder der Kaulsdorfer Stube einladende Orte für gemeinsame Stunden. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und Penny sind bequem in 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das praktische und angenehme Wohnumfeld ab. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter mehrere Buslinien und die S-Bahn, sorgt für eine flexible Mobilität, die den Alltag für Eltern und Kinder gleichermaßen erleichtert.
Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein behütetes, aktives Familienleben in einer sicheren und freundlichen Nachbarschaft. Kaulsdorf/Biesdorf bietet jungen Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können, ein perfekter Lebensmittelpunkt für die Zukunft.

Objektnummer: 26306009 - 12621 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

Hönower Straße 66, 12623 Berlin
Tel.: +49 30 89 62 90 90
E-Mail: marzahn-hellersdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com