Berlin

Großzügige Eigentumswohnung mit offenem Wohnkonzept und grünem Balkon

Objektnummer: 26423033



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

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

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26423033
Wohnfläche	ca. 85 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	145 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Die Immobilie



Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten der gepflegten Wohnanlage fällt auf, wie angenehm ruhig das Ensemble zurückgesetzt vom Straßenleben liegt. Der erste Eindruck wird von großen Bäumen und dichtem Grün geprägt, das sich schützend um die Häuser legt und die Zuwege säumt. Hier wirkt alles aufgeräumt, liebevoll instand gehalten, gepflasterte Wege führen vorbei an Spielplätzen und kleinen Rasenflächen, die das Wohnumfeld prägen.

Im Treppenhaus empfängt einen ein helles, einladendes Ambiente. Die offene Gestaltung und das Licht, das durch die große Glasfassade fällt, verleihen dem Zugang zu den Wohnungen eine ungezwungene Leichtigkeit. Im Inneren der Wohnung setzt sich dieser Eindruck fort: Der lange Flur bietet Platz für Garderobe und persönliche Akzente und führt direkt in den Mittelpunkt des Lebens, den offenen Wohn- und Essbereich. Warme Parkettböden unterstreichen die Wohnlichkeit, die Räume wirken großzügig und durchdacht.

Die Küche ist offen gestaltet und bildet gemeinsam mit dem Essbereich einen kommunikativen Mittelpunkt. Schwarze und weiße Fronten, moderne Elektrogeräte und das klare Design verbinden Funktionalität mit einer zeitgemäßen Ästhetik. Durch das Fenster fällt Tageslicht auf glänzende Bodenfliesen und belebt den Raum mit einer freundlichen Atmosphäre. Der Essbereich schließt sich direkt an, sodass Kochen und Zusammensein nahtlos ineinander übergehen.

Das Wohnzimmer öffnet sich mit großen Fenstern zum Balkon, der sich wie eine kleine Loge ins Grüne legt. Der Blick von hier schweift durch die Baumkronen, ein Rückzugsort, der mitten im Alltag Raum zum Durchatmen schafft. Die Wandgestaltung im Wohnzimmer setzt individuelle Akzente, das Mobiliar wirkt harmonisch eingebettet. Auch hier unterstreicht das gepflegte Parkett den hochwertigen Gesamteindruck.

Das modernisierte Badezimmer wurde mit hellen Fliesen und edlen Mosaikdetails ausgestattet. Eine großzügige Dusche und ein Waschtisch mit viel Ablagefläche bieten Komfort im Alltag und verbinden praktischen Nutzen mit Stil. Im Schlafzimmer sorgt eine ruhige Farbgebung für entspannte Abende und einen erholsamen Start in den Tag; das Fenster öffnet den Blick ins Grüne und unterstreicht die angenehme Atmosphäre.

Im Ensemble der Wohnanlage stehen Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür zur Verfügung, was den Alltag spürbar erleichtert. Nach einem langen Tag lässt sich der Abend entspannt auf dem Balkon ausklingen oder bei einem Spaziergang durch das gepflegte Wohnumfeld. Ein Zuhause, das mit jedem Schritt Vertrautheit und Geborgenheit vermittelt.

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG:
- Gepflegte Wohnanlage
- Spielplätze und Grünflächen im direkten Wohnumfeld
- gepflasterte Zuwege
- offen gestaltetes Treppenhaus
- gepflegte Parkettböden
- Balkon tollem Ausblick
- modernisiertes Badezimmer
- offene Einbauküche mit elektrischen Geräten
- offen gestalteter Essbereich

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Die Gropiusstadt ist ein Berliner Ortsteil im Bezirk Neukölln. Das Entstehungsjahr wird von 1962 bis 1975 im damaligen West-Berlin als Großwohnsiedlung zwischen den alten Siedlungen Britz, Buckow und Rudow datiert. Im Jahr 2002 ist Gropiusstadt neben Neukölln, Britz, Buckow und Rudow ein eigener Ortsteil im Bezirk Neukölln. Der Beschluss wurde vom zuständigen Bezirksamt verabschiedet anlässlich des 40. Jahrestages der Grundsteinlegung der Siedlung.

LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:
In einer komplett intakten Infrastruktur im Zentrum von Berlin Gropiusstadt sind Einkaufmöglichkeiten (Gropius Passagen), Ärztehäuser / Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten schnell zu erreichen. Die Buslinien X11, M11 und M44 pendeln an der großen Kreuzung (Marienfelder Chaussee / Johannisthaler Chaussee) und sind in nur wenigen Gehminuten bequem zu erreichen. Die Stadtautobahn A10 Auf/-Abfahrt A113 Johannisthaler Chaussee ist ca. 3 km entfernt damit in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch für die zukünftigen Airport Mitarbeiter ist demnach eine schnelle Verbindung zum Arbeitsplatz (ca. 15 - 20 min.) gewährleistet. Sehr nah an der A 113 sind Inlineskating; Joggen; Fahrradfahren möglich, da die betreffende Umgebung im besten Zustand asphaltiert ist. Unmittelbar am Kanal entlang ist die Ausübung von Freizeitmöglichkeiten damit vorhanden. Auch ein Freizeitbad für die heißen Tage im Sommer befindet sich in unmittelbarer Nähe. Den beliebten Britzer Garten auf dem Gelände der Bundesgartenschau erreichen Sie mit dem Fahrrad, Auto oder zu Fuß für ausgedehnte Spaziergängen in denen Sie die Natur genießen können. Zu den bekannten Sportvereinen zählen der NSF Gropiusstadt und der TuS Neukölln 1865.

INFRASTRUKTUR:
Das Umfeld ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser, Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße.

SCHULEN:
Berlin Gropiusstadt verfügt über 18 Kitas, 5 Grundschulen, 1 Sekundarschule, 1 Oberstufenzentrum und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe.

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

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. abweichen können. 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.

Objektnummer: 26423033 - 12353 Berlin

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com