Berlin – Gesundbrunnen

Lichtdurchflutete, moderne Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon - Nähe Mauerpark - bezugsfrei!

Objektnummer: 26463009



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

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

Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Auf einen Blick

Objektnummer	26463009
Wohnfläche	ca. 87 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018

Kaufpreis	790.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

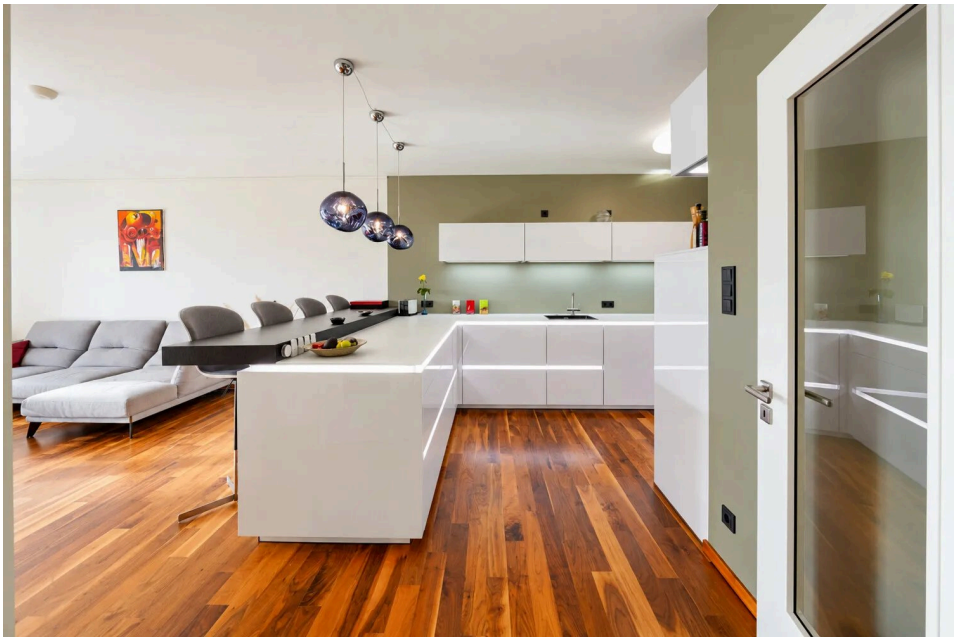
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	15.10.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	71 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Die Immobilie





Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Die Immobilie

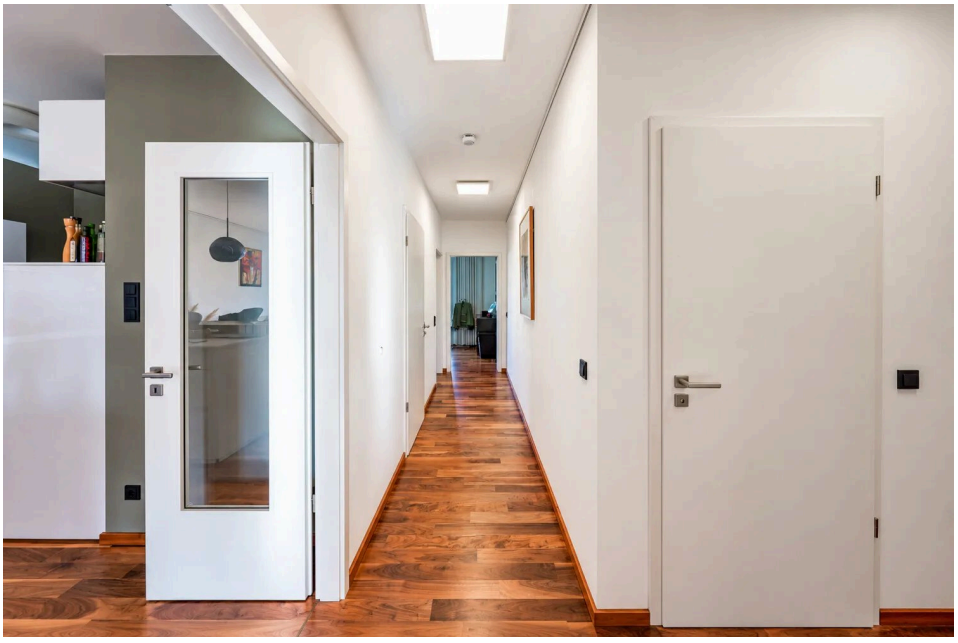




Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Die Immobilie





Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Die Immobilie





Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Die Immobilie





Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

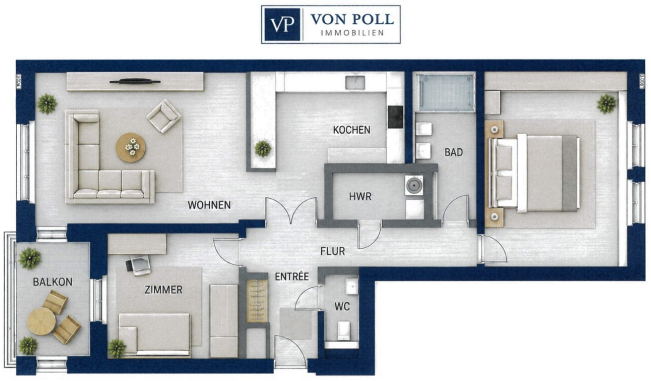
Die Immobilie





Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Grundrisse



KI-generierter Grundriss - Ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Ein erster Eindruck

Mitten in der Stadt und doch ganz ruhig:
Diese ca. 87 m² große, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung liegt direkt am Mauerpark, mit freiem Blick ins Grüne.

Der Tag beginnt im Schlafzimmer, mit dem Morgenkaffee beim Sonnenaufgang, und klingt auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon aus, der vom Wohnbereich und einem weiteren Zimmer zugänglich ist. Dort genießen Sie den Sonnenuntergang und lange Sommerabende im Freien.

Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Einbauküche non Nolte mit gehärteter Glasarbeitsplatte, die offen in den Wohnbereich übergeht. An der Theke wird gemeinsam gekocht, probiert und angestoßen. Hochwertige Markengeräte und ein Weinkühlschrank sorgen dafür, dass an einem Abend mit Freunden nichts fehlt.

Das Bad mit ebenerdiger, extra großer Dusche und Einbauregalen liegt direkt neben dem Schlafzimmer. Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das Raumangebot.

Walnuss-Parkett sorgt für ein warmes, natürliches Raumgefühl, die Deckenhöhe von 2,75 m für Weite. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster lassen von zwei Seiten Licht hinein, elektrische Außenrollos schatten bei Bedarf ab. Die maßgefertigte, deckenhohe Garderobe im Flur und das Bücherregal mit klappbarem Schreibtisch im Arbeitszimmer schaffen Ordnung.

Die Fußbodenheizung ist in jedem Zimmer individuell regelbar und wird über Fernwärme versorgt. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, Fahrräder stehen in der Tiefgarage geschützt. Ein Lift bringt Sie bequem nach oben ins 3. Obergeschoss.

Das Hausgeld beträgt monatlich 387,52 EUR (inkl. 35,80 EUR Instandhaltungsrücklage).

Die Wohnung wurde 2018 errichtet und verbindet seitdem moderne Technik mit hochwertigen Materialien. Wer eine ruhige Wohnung in zentraler Lage sucht, findet hier ein Zuhause, in dem sich Alltag und Anspruch verbinden.

Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Ausstattung und Details

- Lift
- Hochwertige Einbauküche von Nolte in Lack weiß mit gehärteter Glasplatte als Arbeitsfläche und Markengeräten sowie einem Weinkühlschrank - offene Küche
- Balkon mit Westausrichtung - von zwei Zimmern begehbar
- Bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Außenrollos
- Walnuss-Parkettboden
- Flügeltür mit Glaseinsatz zur offenen Küche und zum Wohnbereich
- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Einbauten: deckenhohe Garderobe, Badregale, Bücherregal mit ausklappbarem Schreibtisch im Arbeitszimmer
- Bad mit ebenerdiger, großer Dusche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage

Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Alles zum Standort

Im pulsierenden Zentrum zwischen Berlin-Mitte und Prenzlauer Berg, direkt am beliebten Mauerpark erwartet Sie Ihr neues Zuhause. Naturverbunden, parkähnlich und dennoch zentrumsnah dürfte die Lage inmitten Berlins unübertroffen sein.

Mit kurzen Wegen gelangen Sie zum Fernbahnhof Gesundbrunnen oder dem S- und U-Bahnhof Schönhauser Allee. Ergänzt durch die Straßenbahn und Busse profitieren Sie vom hervorragenden Nahverkehr der Stadt.
Aber auch vor Ort kommen sie problemlos und bequem an Geschäfte und Shops vorbei. Kita und Grundschule sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Cafés und Restaurants gibt es direkt gegenüber vom Park. So grün kann Mitte sein!
Ihr künftiges Zuhause liegt direkt am beliebten Mauerpark. Berlins Lifestyle ist legendär, und jedes Viertel hat seinen eigenen Charme.

Berlin - so nah, so mittendrin!

Objektnummer: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

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: 26463009 - 13355 Berlin – Gesundbrunnen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulf Sobeck

Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin
Tel.: +49 30 - 20 14 371 0
E-Mail: prenzlauer.berg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com