

Bezugsfrei ab 1.1.24 – 3 Zimmer in den Engelgärten in Mitte – West-Balkon & TG-Stellplatz

10179 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1173070



Wohnfläche ca.: **100 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **739.950 EUR**



Bezugsfrei ab 1.1.24 – 3 Zimmer in den Engelgärten in Mitte – West-Balkon & TG-Stellplatz

| | |
|----------------------------|--|
| Objekt ID | 1173070 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | 10179 Berlin Berlin |
| Etage | 3 |
| Etagen im Haus | 6 |
| Wohnfläche ca. | 100 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone | 1 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 2011 |
| Letzte Modernisierung | 2022 |
| Zustand | modernisiert |
| Ausstattung | gehoben |
| Stellplätze gesamt | 1 |
| Tiefgaragenstellplatz | 40.000 EUR (Anzahl: 1) |
| Ausstattung / Merkmale | Abstellraum, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad, Tiefgarage |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 2,50 % 2,50 % vom Kaufpreis inkl. 19 % gesetzlicher MwSt., zahlbar vom Käufer. Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. |
| Hausgeld | 369 EUR |
| Kaufpreis | 739.950 EUR |



Objektbeschreibung

Im Qualifizierten Alleinauftrag eines unserer Kunden

Sie suchen nach einer zentral gelegenen Neubauwohnung mit eigenem Tiefgaragen-Stellplatz in einem der beliebtesten Szeneviertel der Hauptstadt, wollen dabei jedoch nicht auf Ruhe und Privatsphäre verzichten? Mitte oder Kreuzberg - wie wäre es mit beidem!

Das 2011 fertiggestellte Neubauareal liegt in einer ruhigen Seitenstraße unweit des Moritzplatzes & Oranienplatzes und verteilt sich auf 5 Häuser, die einen gepflegten Gemeinschaftsgarten im Innenhof umsäumen. Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins dritte Obergeschoss des 6-stöckigen Gebäudes, wo sich die nach Westen ausgerichtete Wohneinheit befindet. Diese ist praktisch geschnitten und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten eines Neubaus - zu erwähnen wären hier unter anderem die dreifache Isolierverglasung der Fenster, Fußbodenheizung in allen Räumen und eine moderne Gegensprechanlage mit Videofunktion. Die neuwertige Einbauküche steht Ihnen für ausschweifende Dinnerpartys bereits zur Verfügung. Hohe Decken und Eichenparkett sorgen in Kombination mit den großflächigen Fensterfronten für ein erhabenes Raumgefühl. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren stets sorgsam in Stand gehalten und bei Bedarf modernisiert - eine neue Abzugshaube und ein neuer Geschirrspüler wurden 2023 installiert.

Vom Flur abgehend erschließt sich der Zugang zum Schlafzimmer mit dem modernen En-Suite Wannenbad mit Fenster, ebenso befinden sich hier das Gäste-WC mit eigener Dusche und der Abstellraum mit ausreichend Platz für Ihre Haushaltsgegenstände. Der großzügige Wohnbereich bietet neben der offenen Wohnküche Raum für eine Essecke, sowie natürlich Zugang zum nach Westen ausgerichteten großen Balkon, der alle Wohnräume an schönen Tagen durch die bodentiefen Fenster zusätzlich erweitert. Hinter einer Trennwand befindet sich ein weiteres Zimmer, welches optimal als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der zum Objekt gehörige Tiefgaragen-Stellplatz erspart die lästige Parkplatzsuche in der Innenstadt. Zudem stehen Ihnen ein privates Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- + Neubau von 2011
- + ca. 2,80m hohe Decken
- + dreifach verglaste, teils bodentiefe Fenster
- + elektrische Lamellenrollos
- + moderne Gegensprechanlage mit Videofunktion
- + hochwertiger Parkettboden
- + zeitlose Feinsteinzeug-Fliesen
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- + großer Balkon mit West-Ausrichtung
- + Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne En Suite
- + Gäste-WC mit Dusche
- + Abstellraum
- + Kellerabteil



- + privater Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- + Tiefgaragen-Stellplatz

Sonstiges

1. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Exposés nur an Interessenten versenden, die uns ihre vollständige Adresse und Telefonnummer mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.
2. Wir sind von der vertraulichen Erstberatung bis zur Übergabe jederzeit zuverlässig und kompetent an Ihrer Seite.
3. Kontaktieren Sie uns unter info@heeseundacar.de oder setzen Sie sich auch gerne direkt telefonisch +49 30 93917603 mit uns in Verbindung. Nähere Informationen finden Sie unter www.heeseundacar.de

Energieausweis

| | |
|------------------------|--|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Ausstellungsdatum | 19.02.2018 |
| Gültig bis | 18.02.2028 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr | 2011 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 64.6 kWh/(m ² ·a) kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Lage

Am Puls der Hauptstadt gelegen, ermöglicht Ihnen die Kombination aus authentischem suburbanen Berliner Flair und dem Luxus eines modernen Neubauareals, die Stadt aus dem bestmöglichen Winkel kennen und lieben zu lernen.

Hier erleben Sie die internationale kulinarische Vielfalt Kreuzbergs am fußläufig erreichbaren Oranienplatz oder das unmittelbare, weltbekannte Nachtleben hautnah.

Der Kiez strotzt voller Historie, Kunst und Kultur und bietet trotz zentraler Lage auch schnell erreichbare Grünzonen wie das Engelbecken oder den Böcklerpark am Landwehrkanal zum Entschleunigen bei ausgedehnten Spaziergängen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar.





1



2



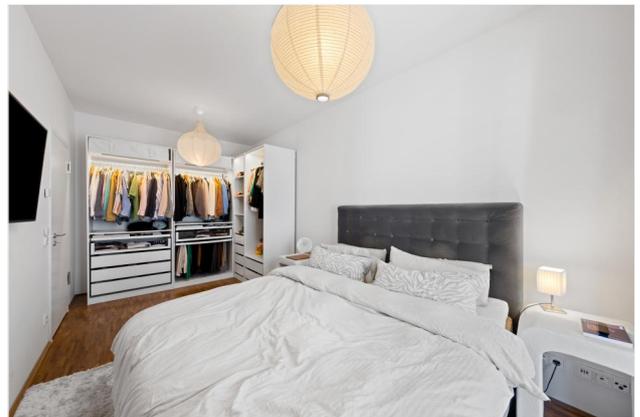
3



4



5



6





7



8



9



10



11



12





13



14

Premium-Objekt
Gerne stellen wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin auf Wunsch unseren persönlichen Chauffeur Service zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin unter der Telefonnummer **+49 309 391 76 03** oder per E-Mail an info@heeseundacar.de

HEESE & ACAR
IMMOBILIEN

Chauffeur-Service

HEESE & ACAR
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns noch heute!



Grundriss

unverbindlicher Grundriss

