

# Willkommen in Prenzlauer Berg – Hochwertige Neubau-Wohnung – 4 Zimmer, 2 Bäder, 2 Balkone uvm.

10439 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1198842



Wohnfläche ca.: **146,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.075.500 EUR**



## Willkommen in Prenzlauer Berg – Hochwertige Neubau-Wohnung – 4 Zimmer, 2 Bäder, 2 Balkone uvm.

Objekt ID	1198842
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	10439 Berlin Berlin
Etage	1
Etagen im Haus	6
Wohnfläche ca.	146,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2018
Letzte Modernisierung	2018
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,80 % 2,80 % 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	426 EUR
Kaufpreis	1.075.500 EUR



# Objektbeschreibung

Im Qualifizierten Alleinauftrag eines unserer Kunden

In der ersten Etage eines stilvollen Neubaus im Skandinavischen Viertel Prenzlauer Bergs spricht diese Wohneinheit sowohl Familien, Paare, als auch Kapitalanleger gleichermaßen an. Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins entsprechende Stockwerk. Alle Räume sind barrierefrei zugänglich und überzeugen durch ihren funktionalen Schnitt. Erholen Sie sich vom stressigen Alltag auf einem der beiden ruhig ausgerichteten Balkone, die über eine bodentiefe Fensterfront zugänglich sind und den Wohnraum an schönen Tagen zusätzlich erweitern. Eine vollausgestattete, moderne Einbauküche ermöglicht Ihnen außerdem einen unmittelbaren Bezug ohne großen Aufwand. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie ein geräumiges Kellerabteil runden das Angebot ab.

Dreifach verglaste Fenster und eine Fußbodenheizung in allen Räumen tragen zur guten Energieeffizienz des Objekts bei, welche Sie beruhigt in die Zukunft schauen lässt. In der Tiefgarage unter dem Komplex sind zudem häufig Stellplätze von anderen Eigentümern anzumieten.

Die skandinavische Architektur dieses eleganten Neubauprojekts, welches erst 2018 fertiggestellt wurde, besticht durch klare Strukturen und fügt sich mit seinen Radien an den Häuserecken optimal harmonisch ins Straßenbild des nordischen Viertels ein. Vereinzelte Holzelemente lockern die helle Klinker-Fassade mit bodentiefen Fenstern auf und sorgen so für einen abwechslungsreichen Stil.

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

## Ausstattung

- + Neubau - Fertigstellung 2018
- + praktische Raumaufteilung mit 3 separat begehbaren Schlafzimmern
- + geräumiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- + zwei Balkone, zur Ost- und Südseite des Gebäudes ausgerichtet
- + Moderne Einbauküche mit Einbauschränken
- + Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- + Gästebad mit bodentiefer Dusche
- + Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- + italienischer Design-Fliesenboden
- + elektrische Staffelrollos
- + geräumiges Kellerabteil mit Stromanschluss
- + Gute Verkehrsanbindung
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Dreifach verglaste, bodentiefe Holzfenster
- + Gegensprechanlage mit Videofunktion
- + Multimedia-Versorgung (Homeway System)
- + Kinderspielplatz neben dem Gebäude und Fahrradabstellflächen im Hof

## 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. Erst wenn Sie am Ende zufrieden sind, dann sind wir es auch.

3. Kontaktieren Sie uns unter [info@heeseundacar.de](mailto: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](http://www.heeseundacar.de)

**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.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir 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.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	15.05.2019
Gültig bis	14.05.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2018
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	77,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Entspannt leben und Ruhe genießen: Berlin Prenzlauer Berg ist der Berliner Stadtteil, der vor allem durch die Kombination aus grüner Idylle und seinem außergewöhnlich großen Angebot an Kultur und Kulinarischem überzeugt. Unweit der wichtigsten Straßen des Bezirks, der stadtauswärts führenden Prenzlauer Allee und der Shopping-Meile Schönhauser Allee, genießen Sie hier dennoch eine sehr ruhige und familiengerechte Umgebung. Vielseitige Freizeitangebote, renommierte Schulen, Kindertagesstätten, sowie zahlreiche Betreuungseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. In zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung haben Sie die Möglichkeit zurückgezogen und doch mitten in der City zu Wohnen.

Im vorderen Teil des Gebäudes befinden sich bereits der nächste Supermarkt und ein gemütliches italienisches Café. Die nahegelegene Straßenbahn ermöglicht Ihnen einen zügigen Anschluss zur Ringbahn-Verbindung an der Bornholmer Straße oder zum Bahnhof Schönhauser Allee.





1



2



3



4



5



6





7



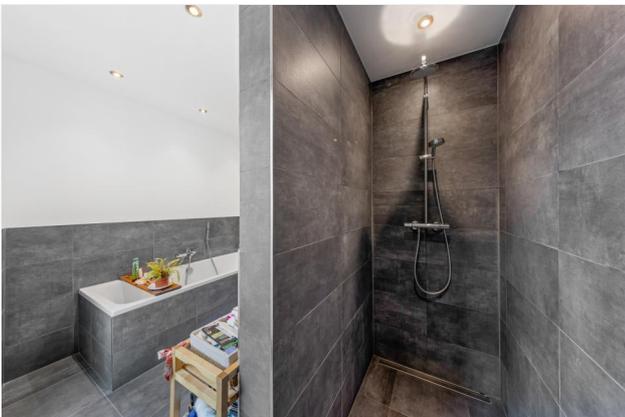
8



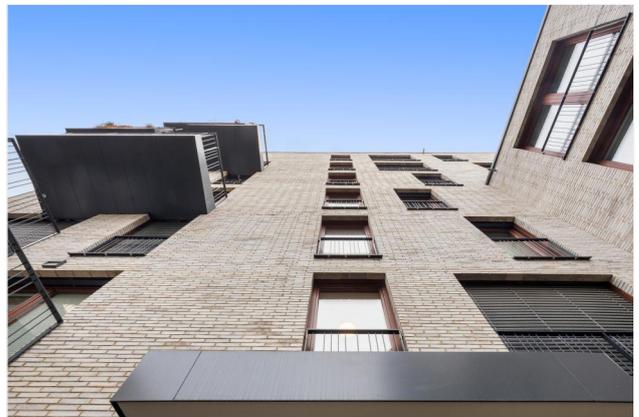
9



10



11



12





13



14



15



Chauffeur-Service



Kontaktieren Sie uns noch heute!

