

Neubauprojekt im Erstbezug in Pankow- Wilhelmsruh – 3 Zimmer mit Gartenanteil und Terrasse im EG

13158 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1314668



Wohnfläche ca.: **90 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **618.500 EUR**



Neubauprojekt im Erstbezug in Pankow-Wilhelmsruh – 3 Zimmer mit Gartenanteil und Terrasse im EG

Objekt ID	1314668
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	13158 Berlin Berlin
Etage	EG
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	90 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	14 m ²
Gartenfläche ca.	213 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Fliesenboden, Garten, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Personenaufzug
Käuferprovision	Provisionsfreies Angebot
Kaufpreis	618.500 EUR



Objektbeschreibung

Es präsentiert sich Ihnen die größte Erdgeschoss-Einheit des Gebäudes mit einer sonnigen Terrasse und Sondernutzungsrecht zu einem weitläufigen Gartenanteil. Die Wohnung ist praktisch geschnitten und verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Masterbad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Über das Foyer gelangen Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich, der an schönen Tagen durch die Terrasse zusätzlich erweitert wird. Der Garten bietet Groß und Klein eine Oase der Entspannung. Im Kellerabteil finden Sie zusätzlichen Stauraum für Ihre Habseeligkeiten.

Das Objekt fügt sich in ein ruhiges Wohngebiet mit hohem Durchgrünungsanteil und gewachsenem Gebäudebestand ein. Es werden insgesamt in 5 oberirdischen Etagen 18 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -Zuschnitten zwischen rund 55 m² und 120 m² errichtet.

Das Gebäude der Energieeffizienzklasse B wird in hoher Bauqualität mit einem modernen Energiekonzept erstellt. Die Ausführung erfolgt gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 und entspricht dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55. Das renommierte Prüfinstitut DEKRA sorgt mit seiner baubegleitenden Überwachung der Bauausführungen für die Bau-Qualität und wird zum Abschluss der Baumaßnahme die Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums erklären.

Der überdachte Hauseingang mit selbstabschließbarer Hauseingangstür nimmt die Klingel- Briefkasten- und Videogegensprechanlage für alle Wohnungen auf. Das Gebäude wird voll unterkellert. Dort werden Abstellräume, Gemeinschaftsflächen (Fahrräder, Kinderwagen, Rollstühle etc.) und Technikräume angeordnet. Die Zugänglichkeit der Fahrradräume erfolgt über die Aufzugsanlage. Die den Rollstuhlstellplätzen im UG zugeordneten Steckdosen für Ladevorrichtungen für E-Rollstühle werden am Zählerplatz in einem Rangierverteiler aufgelegt. Damit besteht die Möglichkeit, die Ladesteckdosen flexibel einem beliebigem Wohnungszähler zuzuordnen. Der Aufzug wird als maschinenraumlose Anlage vom Untergeschoss bis ins Staffelgeschoss geführt. Die Steuerungspaneel des Aufzugs befinden sich jeweils an der untersten Haltestelle. Der Aufzug ist für den Rollstuhl und Fahrradtransport geeignet und wird barrierefrei ausgeführt.

Ausstattung

- + Sämtliche Wohnräume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung der einzelnen Räume erfolgt mittels Raumtemperaturreglern. Die Bäder erhalten zusätzlich je einen Handtuchheizkörper.
- + Alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure erhalten als Standardausstattung ein vollflächig verklebtes Mehrschicht-Fertigparkett, geeignet für Fußbodenheizung inkl. weißer Sockelleiste ca. 45 mm hoch.
- + Bäder und WCs erhalten Bodenbeläge aus Feinsteinzeug-Platten, Größe, Farbe und Fabrikat gem. Bemusterungsliste.
- + Holzfenster mit Dreifachverglasung nach gestalterischer Farbangabe des Architekten (innen weiß, außen nach Fassadenkonzept)
Sämtliche Wände in den Wohnungen werden mit einer Putzoberfläche der Qualitätsstufe Q3 hergestellt und erhalten ein Malervlies mit einem weißen Dispersionsanstrich.



+ Jede Wohnungseinheit erhält in Kombination mit dem Elektro-Verteiler einen Multi-Mediaverteiler. Alle Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume jeweils einen Datenanschluss (Kat6a, 1x RJ45). Videogegegsprechanlage in allen Wohnungen.

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	17.11.2021
Gültig bis	17.11.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2021
Primärenergieträger	KWK fossil
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Berlin-Wilhelmsruh wird ein immer beliebter Ortsteil im Bezirk Pankow. Er liegt an der alten Landstraße zwischen Reinickendorf und Rosenthal, der heutigen Hauptstraße, im Westen des Bezirks. Die Historie als Grenzgebiet, die Stadtrandlage im Norden des Bezirks sowie die aufgelockerte Bauweise mit vielen Einfamilienhäusern tragen zu einem ruhigen Charakter bei. Durch die intensive Begrünung der Straßenzüge, viele kleinerer Grünflächen sowie die Nähe zur Schönholzer Heide erscheint Wilhelmsruh als grüner Stadtteil. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen.

Die Lage des Objektes bietet ein optimales Umfeld für Familien und Paare – ruhig, aber dennoch zentral gelegen. Bushaltestellen, Grundschulen, Kitas und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten liegen im nahen Gehbereich. Zentrum und Kiezmitte ist die Hauptstraße, die gleichzeitig das lokale Versorgungszentrum ist. Seit Anfang 2021 bieten zudem jeden Mittwoch viele Markthändler aus der Region rund um Berlin auf dem Wochenmarkt frische regionale Produkte an. Eltern müssen sich nicht mit dem nächstbesten Spielplatz zufriedengeben und haben hier die Qual der Wahl. Im Kiez verteilt gibt es wahre Spiel-Oasen für alle, deren Kinder das Klettern, Buddeln und Schaukeln lieben.





1



2



3



4



5



6





Bild

