

Bezugsfrei: Lichtdurchflutete Neubau-Wohnung am Victoria-Park mit großem Balkon und TG- Stellplatz

10965 Berlin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1856291



Wohnfläche ca.: **106 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **895.000 EUR**



Bezugsfrei: Lichtdurchflutete Neubau-Wohnung am Victoria-Park mit großem Balkon und TG-Stellplatz

Objekt ID	1856291
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	10965 Berlin Berlin
Etage	2
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	106 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2016
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	45.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,8 % 2,8 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt., zahlbar vom Käufer. Die Provision ist fällig und verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages. Es wurde ein provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	454,28 EUR
Kaufpreis	895.000 EUR



Objektbeschreibung

Im qualifizierten Alleinauftrag eines unserer Kunden

Sie schätzen eine zentrale Lage mitten im Zentrum der Hauptstadt, wünschen sich jedoch genauso Ruhe und Privatsphäre. Sie suchen nach unmittelbarer Nähe zu historischen Institutionen, ohne auf die Vorzüge modernen Wohnens verzichten zu wollen? Sie zieht es gleichermaßen in die Natur, wie in einen Kiez voller Vielfalt und fußläufiger Gastronomie jedweder Couleur? Naja, man kann nicht alles haben...oder doch?

Es präsentiert sich Ihnen eine exklusive Immobilie im Platanenhof-Ensemble, traumhaft gelegen am Viktoriapark nahe Bergmannkiez. Das 2016 am Hang des Kreuzbergs errichtete Gebäude erstreckt sich über mehrere Etagen in unterschiedlichen Höhenlagen, welche allesamt bequem per Fahrstuhl zu erreichen sind.

Betreten Sie die Wohnung, gelangen Sie über das Entrée in den geräumigen, von zwei Seiten lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich; eine großzügige Raumhöhe von ca. 2,8 Metern schafft augenblicklich ein luftiges Ambiente. Die Wohnräume sind mit massivem Eichenparkett ausgestattet und bieten allesamt Zugang zum ca 23m² großen Balkon, der zur Ostseite des Gebäudes ausgerichtet ist und einen herrlichen Blick auf die altherwürdige Platane und das benachbarte Areal bietet. Die dreifach verglasten, bodentiefen Fenster sorgen ganztags für ein angenehmes Lichtspiel, Staffrollos bieten Komfort und Privatsphäre. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für gemütliche Atmosphäre und ein angenehmes Wohngefühl.

Eine moderne Einbauküche von Häcker mit hochwertigen Einbauschränken lädt zum Kochen und Genießen ein und steht Ihnen für ausschweifende Dinnerparties bereits zur Verfügung. Zudem verfügt die Immobilie über ein Tageslicht-Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne, sowie ein Gästebad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss; beide sind mit Hans Grohe Armaturen und großflächigen Fliesenformaten ausgestattet. Zusätzlicher Stauraum für Ihre Habseligkeiten ist in Ihrem privaten Kellerabteil gegeben.

Zusätzlich zur Wohnung bieten wir Ihnen einen Tiefgaragen-Stellplatz inkl. Wallbox (zzgl. 45.000 EUR), wo Sie Ihren PKW bequem und sicher ganzjährig abstellen können. Die lästige Parkplatzsuche in der Innenstadt wäre somit obsolet. Für den Garagenstellplatz fällt monatlich ein Hausgeld i.H.v. €37,- an.

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

Ausstattung

- + Traumhafte ruhige Lage am Viktoriapark / Bergmannkiez
- + Neubau von 2016 mit luftiger ca. 2,8m Raumhöhe
- + massives Eichenparkett in den Wohnräumen
- + praktische Raumaufteilung mit 2 separat begehbaren Schlafzimmern
- + geräumiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- + großflächiger ca 23m² Balkon, zur Ostseite des Gebäudes ausgerichtet
- + Moderne Einbauküche von Häcker mit Einbauschränken
- + Tageslicht-Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- + Gästebad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + Hans Grohe Armaturen und großflächige Fliesenformate



- + geräumiges Kellerabteil mit Stromanschluss
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster
- + Gegensprechanlage
- + Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 45.000 EUR)
- + Kinderspielplatz neben dem Gebäude und Fahrradabstellflächen im Hof
- + Gute Verkehrsanbindung in zentraler Lage

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 oder setzen Sie sich auch gerne direkt telefonisch +49 30 93917603 mit uns in Verbindung. Nähere Informationen finden Sie unter 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 Handelsregistrauszugs, 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	12.04.2016
Gültig bis	10.04.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2016
Primärenergieträger	Nahwärme



Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m ² ·a)
------------------	-------------------------------

Energieeffizienzklasse	B
------------------------	---



Lage

Willkommen in Berlin Kreuzberg, willkommen am Puls der Hauptstadt.

Unmittelbar am Viktoriapark gelegen erschließen sich Ihnen der beliebte Bergmann-Kiez, sowie eine Vielzahl historischer Wahrzeichen Berlins fußläufig. Der Park ist für seine Denkmäler bekannt, die sich auf dem Gipfel des Hügels befinden und bietet einen malerischen Blick auf die Stadt. Mit seinen weitläufigen Grünflächen, Teichen und Wanderwegen ist er ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende, Spaziergänger und Jogger. Weitere wesentliche Gestaltungselemente in sind die felsige Wolfsschlucht mit kleineren Wasserstellen und vor allem der große, künstliche Wasserfall, der als Teil einer Sichtachse von der Großbeerenstraße bis zum Denkmal auf der Kuppe des Kreuzbergs angelegt ist. Auch das nahe Tempelhofer Feld ist bei Jung und Alt gleichermaßen beliebt für Freizeitaktivitäten aller Art und nur einen Katzensprung entfernt.

Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung ist u.a. durch die Nähe zur U-Bahn-Station Platz der Luftbrücke gegeben, mit mehreren Buslinien oder der naheliegenden Standtautobahn ist Ihr neuer Wohnort optimal angebunden an den Verkehr der Hauptstadt. In der Nähe sind gibt außerdem viele Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und eine über die Grenzen der Stadt hinaus beliebte Vielfalt an internationaler Gastronomie jeder Coleur.





1



2



3



4



5



6





7



8



9



10



11



12





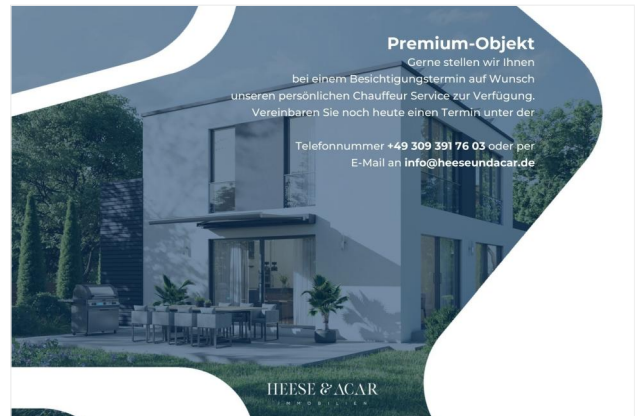
13



14



15



Bild



Bild



Grundriss

unverbindlicher Grundriss

