Berlin / Karlshorst

Stilvoll wohnen in Karlshorst – Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Charme und Komfort

CODICE OGGETTO: 25068030

PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 69,35 m^2 • **VANI:** 2

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25068030
Superficie netta	ca. 69,35 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1935

Prezzo d'acquisto	355.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m²
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.08.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	129.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

Una prima impressione

Inmitten des charmanten und grünen Stadtteils Karlshorst, einer der reizvollsten und lebendigsten Wohngegend Berlins, erwartet Sie diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung – ein Rückzugsort mit Stil, Komfort und urbaner Eleganz. Die Etagenwohnung befindet sich in einem liebevoll und aufwendig kernsanierten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1935, das gekonnt historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet, allein das Treppenhaus ist ein echtes Highlight. Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre. Hochwertiges Parkett verleiht den Räumen eine warme, edle Note und unterstreicht den zeitlos schönen Stil der Wohnung. Die offene Raumgestaltung schafft Großzügigkeit und verbindet Wohnen und Kochen auf harmonische Weise – perfekt für alle, die modernes Wohnen schätzen. Die offene Einbauküche mit Siemens-Markengeräten fügt sich elegant in das Wohnkonzept ein und lässt keine Wünsche an Funktionalität und Design offen. Das elegante Wannenbad mit Fenster und integrierter Dusche lädt zum Entspannen ein und wird durch geschmackvolle Materialien zu einer kleinen Wohlfühloase. Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für alles bietet, was nicht im Blickfeld bleiben soll. Ein echtes Highlight ist die geschützte Loggia – Ihr persönlicher Logenplatz für sonnige Morgenstunden oder laue Abende. Hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen, umgeben von Ruhe und dennoch mitten in der Stadt. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gasetagenheizung, die für angenehme Temperaturen und effiziente Energienutzung sorgt. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab und bietet weiteren praktischen Stauraum. Der Innenhof wurde liebevoll neugestaltet und lädt mit seinem frischen Grün und gemütlichen Sitzbereichen zum Verweilen ein. Besonders angenehm ist der natürliche Schatten, den die neu gepflanzten Bäume spenden – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Alltag. Auch vor dem Haus sorgen Bäume für ein grünes, freundliches Ambiente. In unmittelbarer Nähe bietet der Seepark Karlshorst eine naturnahe Erholungsoase, ideal für entspannte Spaziergänge oder eine kleine Auszeit im Grünen. Für aktive Freizeitgestaltung bieten sich Fahrradtouren entlang der Spree an – mit malerischen Wegen und abwechslungsreichen Landschaften. Wer in die Stadt möchte, profitiert von der hervorragenden Anbindung: Der Bahnhof Ostkreuz ist in nur ca. 12 Minuten bequem erreichbar. Diese Wohnung ist wie gemacht für all jene, die das Besondere suchen: stilvolles Wohnen, eine hervorragende Lage in einem der begehrtesten Viertel Berlins und ein Zuhause, das modernes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität verbindet.

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

Dettagli dei servizi

- 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Loggia
- Mehrfamilienhaus Bj. 1935 und in 2021 kernsaniert
- hochwertiges Parkett
- großes Wannenbad mit Dusche und Fenster
- Abstellkammer
- moderne Gasetagenheizung Bj. 2021
- moderne offene Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Kellerraum

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

Tutto sulla posizione

Karlshorst avancierte als Villenkolonie in seiner Geschichte zu einem der beliebtesten Vororte der Hauptstadt und wurde oft als „Dahlem des Ostens“ bezeichnet. Geografie: Karlshorst ist ein Ortsteil im Berliner Verwaltungsbezirk Lichtenberg und entstand im 19. Jahrhundert. Die S-Bahnlinie S3 (Erkner-Spandau) trennt Karlshorst dabei in die zwei Teile Karlshorst Nord & Süd. Den nördlichen Teil dominieren Altbauten - vor allem westlich der Treskowallee - und Einfamilienhäuser. Auf dem ehemaligen Gelände der größten Auslandszentrale des KGB rund um die Zwieseler Straße sind Einfamilien- und Reihenhäuser entstanden. Auch im Rheinischen Viertel, als auch zwischen der Waldow- und Köpenicker Allee, stehen heute viele Stadtvillen und Reihenhäuser. Lage / Verkehr: In Karlshorst bildet der S-Bahnhof Karlshost das Nahverkehr-Drehkreuz. Mit der S3 erreicht man in nur ca. 20 Minuten Berlins Mitte, die City-Ost, oder die Stadtgrenze (S-Erkner). Die City West mit dem Ku´Damm erreicht man in ca. 40 Minuten. Vom S-Bahnhof Karlshorst führen unterschiedliche Tram- bzw. Buslinien durch den Bezirk und binden Karlshorst so mit dem U-Bahnhof Tierpark sehr gut ins Netz der Berliner Verkehrsbetriebe ein. Mit dem Auto ist der Alexanderplatz in rund 26 und der Kurfürstendamm in ca. 34 Minuten erreicht. Infrastruktur: Verschiedene Freizeit- und Kulturangebote werden in Karlshorst ergänzt von einer gut ausgebauten Versorgungsinfrastruktur und allen wichtigen Bildungseinrichtungen. So stehen Eltern Kindertagesstätten, Grundschulen, eine Oberschule sowie ein Gymnasium für die Betreuung und Bildung ihrer Kinder zur Verfügung. Besondere Erwähnung findet die Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW), welche die größte in Berlin und Brandenburg ist. Den Ortskern bildet die Treskowallee rund um den S-Bahnhof Karlshorst mit dem Ärzte- und Dienstleistungszentrum und vielen Geschäften zur Nahversorgung. Freizeit / Natur: Bekannt ist Karlshost durch seine Trabrennbahn, aber auch über den Pferdesport hinaus bietet Karlshorst durch die Nähe zum Tierpark aber auch zum Volkspark Wuhlheide diverse Möglichkeiten für In- und Outdooraktivitäten für Jung und Alt.

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 129.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 25068030 - 10318 Berlin / Karlshorst

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlino - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com