Berlin / Stralau

Seltenes Juwel in Citylage mit direktem Blick auf die Spree

Número da propriedade: 23068060

PREÇO DE COMPRA: 1.285.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m^2 • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

Numa vista geral

Número da propriedade	23068060
Área	ca. 100 m²
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	1.285.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m²
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	FERN
Certificado Energético válido até	06.10.2033
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	58.90 kWh/m²a
Classificação energética	B

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

O imóvel

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

O imóvel

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

O imóvel

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

O imóvel

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

O imóvel

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

O imóvel

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

Uma primeira impressão

Diese exklusive Wohnimmobilie beeindruckt mit einer erstklassigen Lage am Wasser und luxuriöser Ausstattung. Auf ca. 100 m² stilvoll gestalteter Wohnfläche wurde hier eine Wohnung mit vielen ansprechenden Extras geschaffen. Dem Erwerber werden hier Wohlfühlatmosphäre und ein einzigartiges Panorama auf die Spree und den dahinterliegenden Treptower Park geboten. Die zeitlose Architektur vereint mit klassisch edler Innenausstattung lässt keine Wünsche offen und erfreut anspruchsvolle Interessenten. Mit dem Aufzug gelangt man in das 2. Obergeschoss, welches nur 2 Wohneinheiten beherbergt. Über die geräumige Diele eröffnet sich der lichtdurchflutete ca. 39 m² große Wohn-/Essbereich mit offener Markeneinbauküche und bodentiefen Fenstern Richtung Osten und Süden. Dolce Vita und Gemütlichkeit pur findet sich auf dem 11 m² großen, teil-überdachten Balkon, welcher neben dem herrlichen Ausblick auch über einen windgeschützten Teil mit elektrischem Sonnenschutz verfügt. Die Glasfronten zum Balkon lassen sich komplett zur Seite schieben und verbinden somit den Außenbereich mit dem Inneren der Wohnung. Die beiden Schlafzimmer befinden sich auf der anderen Seite der Wohnung. Beide sind mit hochwertiger Dielung ausgestattet und durch eine Schiebetür verbunden. Das eine Zimmer verfügt über einen weiteren Balkon und das andere Zimmer ist mit dem Masterbad verbunden, welches mit seiner Deluxe-Ausstattung beeindruckt. Neben hochwertigen Badmöbeln und eingebautem Spiegelschrank, verführt eine freistehende Badewanne zum Baden mit Wasserblick. Eine große, ebenerdige Regendusche vervollständigt das luxuriöse Bad. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bietet neben dem Kellerraum ausreichend Platz für Dies & Das. Ein charmantes Gäste-WC direkt am Wohnungseingang rundet das Komplettbild ab. Zur architektonisch ansprechenden Gestaltung gehören hochwertige Ausstattungsdetails, wie z. B. drei Klimaanlagen (2021), eine Entkalkungsanlage (2020) sowie eine Smart-Home-Steuerung. Weiterhin gehören zur Immobilie ein Tiefgaragen- und ein Freistellplatz. Ein schön angelegter Weg befindet sich gleich vor dem Haus und lädt zu idyllischen Spaziergängen entlang des Wassers oder zum Treptower Park ein. Die S-Bahnstation Treptower Park ist in ca. 7 Gehminuten erreichbar und Einkaufsmöglichkeiten und Cafés befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

Detalhes do equipamento

- Klimaanlage in jedem Zimmer
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Tiefgaragen- und Freistellplatz
- 2 Balkone
- Aufzug
- Video-Gegensprechnlage
- Entkalkungsanlage
- Hauswirtschaftsraum
- Bad und Gäste WC
- Smart Home

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

Tudo sobre a localização

Geografie: Stralau ist ein malerisches Viertel, das sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Berlin befindet. Die Lage von Stralau ist besonders reizvoll, da es von Wasser umgeben ist. Es liegt auf der gleichnamigen Halbinsel Stralau, die von der Spree und dem Rummelsburger See umgeben ist. Die Nähe zum Wasser verleiht diesem Stadtteil einen besonderen Charme und bietet eine idyllische Umgebung für Einwohner und Besucher. Lage und Verkehr: Stralau profitiert von seiner zentralen Lage in Berlin. Es ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit zahlreichen Bus- und Straßenbahnlinien, die die Bewohner schnell und bequem zu den wichtigsten Zielen in der Stadt bringen. Infrastruktur: Stralau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die die Bedürfnisse seiner Bewohner bestens abdeckt. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Schulen. Medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind ebenfalls leicht erreichbar. Die Nähe zur East Side Gallery und zum Mercedes-Benz Arena sorgt für kulturelle und unterhaltsame Aktivitäten direkt vor der Haustür. Wirtschaft: Die Wirtschaft in Stralau ist vielfältig und dynamisch. Hier finden sich zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen Branchen, darunter Technologie, Kreativwirtschaft und Dienstleistungen. Die Nähe zum Mediaspree-Gebiet und zu anderen wirtschaftlichen Zentren Berlins macht Stralau zu einem attraktiven Standort für Geschäfte und Unternehmen. Freizeit und Natur: Stralau bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten und verbindet urbanes Leben mit Naturerlebnissen. Der Rummelsburger See und die Spree laden zum Wassersport und zur Erholung am Ufer ein. Die weitläufigen Grünflächen und Parks in der Umgebung bieten Raum für Outdoor-Aktivitäten und entspannte Spaziergänge. Zudem gibt es zahlreiche Restaurants, Bars und Clubs, die das Nachtleben in Stralau beleben und für Unterhaltungsmöglichkeiten sorgen. Stralau ist ein Ort, der die Vorteile des städtischen Lebens mit der Ruhe und Schönheit der Natur vereint. Mit seiner exzellenten Verkehrsanbindung und seiner reichen kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt ist Stralau ein äußerst attraktiver Wohnort in Berlin.

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 58.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Número da propriedade: 23068060 - 10245 Berlin / Stralau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com