EIN RÜCKZUGSORT IM HERZEN BERLINS: HELLE UND RUHIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT ZWEI SÜDBALKONEN IN MITTE!



Wallstrasse 25a, 10179 Berlin, Deutschland

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Daten im Überblick

ImmoNr	ETW272	**Anzahl Zimmer**	3
Objektart	Wohnung	**Balkon**	Ja
Objekttyp	Etagenwohnung	**Küche**	Einbauküche, offene Küche
Vermarktungsart	Kauf	**Zustand**	Gepflegt
Nutzungsart	Wohnen	**Unterkellert**	Ja
Baujahr	2014	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Hausgeld	381,00 €	**Energieausweis gültig bis**	28.07.2034
Kaufpreis	825.000,00 €	**Energieausweis erstellt am**	29.07.2024
Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.	**Endenergieverbrauch**	75,5 kWh/(m²a)
Wohnfläche	ca. 88 m²	**wesentlicher Energieträger**	Fernwärme
Etage	6	**Heizungsart**	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	8	**Bezugstermin**	nach Vereinbarung
Fahrstuhl	Personenaufzug		

Beschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2014. Sie liegt im fünften Obergeschoss des Gartenhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Das massiv gebaute Gebäude überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme in Kombination mit individuell regulierbarer Fußbodenheizung in allen Räumen.
Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich ruhige und sichere Lage im großzügigen, verkehrslärmfreien Garten des Ensembles. Zwei Videogegensprechanlagen, am Zugangstor und dem Gartenhaus selbst sorgen für Sicherheit.
Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet und vermitteln eine warme, einladende Atmosphäre. Zwei moderne Badezimmer, der Wirtschaftsraum sowie der offene Küchenbereich sind mit stilvollen Fliesen versehen und unterstreichen den zeitlosen Charakter der Wohnung. Fast raumhohe, dreifach verglaste Kunststofffenster bieten viel Tageslicht und sehr gute Energieeffizienz. Individuel steuerbare elektrische Sonnenblenden bieten kühle Sommertage und gewähren Sichtschutz.
Die Südausrichtung aller Zimmer sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume. Zwei Balkone mit insgesamt 18,5 m^2 Fläche erweitern den Wohnraum ins Freie. Diese befinden sich auf der Südseite und sind von allen Zimmern direkt erreichbar. Zur Wohnung gehört ein eigenes, gesichertes 3,7 m^2 Kellerabteil im Untergeschoss, das zusätzlichen großen Stauraum bietet. Zudem stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie Fahrradabstellplätze im Außenbereich zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots, kann jedoch je nach Verfügbarkeit separat angemietet werden. Im liebevoll gestalteten Innenhof der Wohnanlage befinden sich zwei Spielplätze und Sitzgelegenheiten zum Verweilen. Die Wohnung vereint moderne Ausstattung, hohen Wohnkomfort und eine attraktive Wohnlage und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Lage

Diese hochwertige Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Berlin-Mitte – zentral, urban und zugleich angenehm ruhig. In unmittelbarer Nähe zum Spreekanal und Historischer Hafen gelegen, verbindet die Adresse die Vorzüge einer innerstädtischen Lage mit hoher Lebensqualität. Die historische Mitte Berlins mit ihren vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Museumsinsel, der Gendarmenmarkt, das Auswärtige Amt als auch viele Botschaften sind nur wenige Gehminuten entfernt.
Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnhöfe Märkisches Museum (U2, 100m) und Spittelmarkt (U2, 250m) bieten eine schnelle Verbindung zu wichtigen Berliner Knotenpunkten wie Alexanderplatz, Potsdamer Platz und Zoo. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch die Buslinien 147, 248, 165 und 265 (100m entfernt) als auch U8 und S-Bahnlinien 3, 5, 7 und 9 (Jannowitzbrücke, 900m), sodass eine optimale Mobilität in alle Stadtteile gewährleistet ist.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Viele Supermärkte, darunter Edeka, Netto und Alnatura, sind bequem fußläufig erreichbar. Das Umfeld bietet eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, von gemütlichen Frühstückslokalen über internationale Gastronomie bis hin zu gehobenen Restaurants. Die lebendige Nachbarschaft rund um den Spittelmarkt, das Nikolaiviertel sowie die nahe gelegenen Quartiere entlang der Spree sorgen für ein vielseitiges gastronomisches und kulturelles Angebot. Die Lage vereint damit die Vorzüge des urbanen Lebens im Herzen der Hauptstadt mit viel Ruhe und kurzen Wegen im Alltag. Ob Einkaufen, Ausgehen, Arbeiten oder Erholen, alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zu den Berliner Wahrzeichen, den Regierungsvierteln und den wichtigsten Geschäftsstandorten macht die Lage zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort.

Ausstattung Beschreibung

Die hervorragend geschnittene Wohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung und ein großzügiges Wohnkonzept. Sie verfügt über einen einladenden Flur, einen offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereich, zwei Balkone, zwei Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur Nutzung als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur. Ein integrierter, raumhoher Einbauschrank bietet komfortable Aufbewahrungsmöglichkeiten und sorgt für Ordnung im Eingangsbereich. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-, Koch- und Essbereich. Dank seiner großzügigen Dimensionierung bietet dieser Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft als auch einen großen Esstisch. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Diese verfügt über sämtliche Elektrogeräte, darunter Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierkombination. Vom Wohnbereich und Gästezimmer aus gelangen Sie auf den sehr großen, 9,6m langen, nach Süden ausgerichteten, teilüberdachten Balkon mit viel Platz für Freunde und Familie. Hier genießen Sie ganzjährig - ob Sonne oder Regen – schöne Stunden vom Frühstück bis zum Feierabend – mit Blick in den ruhigen und gepflegten Innenhof der Wohnanlage. Die kluge Teilüberdachung spendet im Sommer Schatten und im Winter, wenn die Sonne niedrig steht, wohlige, passive Wärme im Wohnbereich, ohne großen Energieaufwand und entsprechende Heizkosten. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und verfügt über einen praktischen, tiefen und raumhohen Einbauschrank und privatem, zimmerweiten Balkon. Ein weiteres Zimmer mit Fenstern zum Süden und Osten eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Dieses verfügt über einen direkten Zugang zum 16 m^2 großen Hauptbalkon und profitiert somit von viel Tageslicht und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Sonstige Angaben

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das direkt an das Schlafzimmer angrenzende Masterbad en suite. Es ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken, ein wandhängendes WC sowie einen Strukturheizkörper. Ein weiteres vollständig ausgestattetes Badezimmer

mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen praktischen Wirtschafts- und Abstellraum innerhalb der Wohnung mit einem Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Platz für einen Trockner. Die Wohnung vereint modernes Wohnen, einen durchdachten Grundriss und hochwertige Ausstattungsmerkmale zu einem attraktiven Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins.

Wie Sie sich dieses schmucke Unikat sichern können? Indem Sie sich bei uns melden und wir Ihnen sehr gerne bei einer Besichtigung die ganzen Vorzüge zeigen!

Objektbilder



Hauseingang

Objektbilder



Eingangsbereich Wohngebäude

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Flur mit Einbauschrank

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Gästebad

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohn- und Essbereich

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohn- und Essbereich

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



offene Küche mit Einbauten

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Balkon

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Balkon

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Masterbad en suite

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Balkon am Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Ausblick vom Balkon

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnanlage mit Spielplatz 1

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Spielplatz 2

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



seitliche Hausansicht

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Ansicht Balkon Gebäuderückseite

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Gebäudeansicht Rückseite

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Grundriss



Grundriss

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz
Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH
Hönower Str. 72, 12623 Berlin
T 03051487800
M 01785055635
alina@livinginberlin.de