

## Provisionsfrei - wohnen zwischen Kreuzberg und Mitte: 3 Zimmer, Neubau- komfort mit Balkon

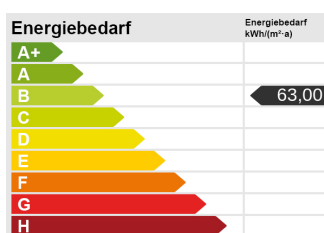


10179 Berlin

### Details

ImmoNr	400	Kaufpreis	579.000,00 €
Objektart	Wohnung	Außen-Provision	Provisionsfrei
Objekttyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	2
Etage	1	Anzahl Badezimmer	1
Hausgeld	382,14 €	Anzahl Balkone	1

Baujahr	2020	wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Zustand	Gepflegt	Boden	Parkett
Energieausweis	Bedarfsausweis	Balkon	Ja
Endenergiebedarf	63 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Heizungsart	Zentralheizung, Fernwärme
Energieausweis gültig bis	17.05.2030	Fahrstuhl	Personenaufzug
Baujahr lt. Energieausweis	2020	Fahrradraum	Ja



## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2020 und richtet sich an Menschen, die urbanes Wohnen mit einer klaren, modernen Ausstattung verbinden möchten. Der Grundriss bietet drei Zimmer auf ca. 69,4 m<sup>2</sup> und damit eine flexible Nutzung für Wohnen, Arbeiten und Schlafen.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und mit einer Einbauküche verbunden. Dadurch entsteht ein heller, gut nutzbarer Mittelpunkt der Wohnung. Die bodentiefen Fenster unterstützen die helle Wirkung der Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innenraum und Stadtraum.

Das Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Diese Kombination ist im Alltag komfortabel und spricht sowohl Paare als auch kleine Familien an. Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung. Parkett, Fußbodenheizung und der Aufzug ergänzen den zeitgemäßen Charakter der Immobilie.

## Ausstattung

schöne 3-Zimmer-Neubauwohnung  
 durchgängiger, schwellenlos verlegter Parkettboden  
 glatt gespachtelte, weiß gestrichene Wände  
 offene Einbauküche, geschickt in den Wohnbereich integriert und durch einen Tresen optisch abgegrenzt  
 geräumiges Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne  
 praktischer Hauswirtschaftsraum  
 bodentiefe Fenster  
 Balkon

## Aufzug im Haus

Die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet, die Mieter planen bis zum Ende des Jahres umgezogen zu sein

Instandhaltungsrücklage 24: 166.716,95 €

## Lage

Die Stallschreiberstraße liegt in Berlin-Kreuzberg, nahe der Grenze zu Mitte. Sie verläuft zwischen dem Bereich Moritzplatz, Alexandrinenstraße und Alter Jakobstraße und gehört damit zu einem urban geprägten Abschnitt zwischen Kreuzberg und dem südlichen Mitte.

Es fühlt sich hier an wie eine eigene kleine Welt, die Kinder haben viel Platz zum Spielen, ohne Autos, die die Sicherheit der Kinder gefährden könnten, mit Sitzmöglichkeiten für die Erwachsenen und das mitten in Berlin.

Die Umgebung ist zentral und städtisch. Rund um Moritzplatz, Oranienstraße und die angrenzenden Quartiere finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés, kleinere Gewerbeeinheiten und kulturell geprägte Stadträume. Die Lage eignet sich für Menschen, die kurze Wege und eine lebendige Nachbarschaft schätzen, ohne auf eine moderne Wohnungsausstattung verzichten zu müssen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Nähe zum Moritzplatz und die zentrale Lage zwischen Kreuzberg und Mitte gut. Von hier aus sind Innenstadtlagen, Arbeitsorte in Mitte sowie Kreuzberger Kieze gut erreichbar.

## Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben ohne Gewähr sind. Diese basieren auf Informationen der Eigentümer, weshalb wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen können.

Sie möchten Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?

Haben Sie eine Immobilie geerbt und sind am Überlegen, wie Sie am Besten vorgehen:

Gern stehen wir Ihnen mit unserer Expertise zur Seite.

Rufen Sie uns gern an: 0176 10207114

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Blick auf die Küche



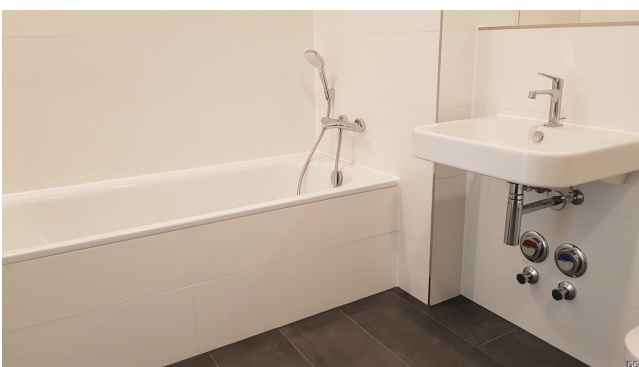
Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer AI generated



Blick in die Küche



Duschbadewanne



Blick auf die tolle Einbauküche



der verbindende Flur



modernes Bad



modernes Bad mit bodengleicher Dusche



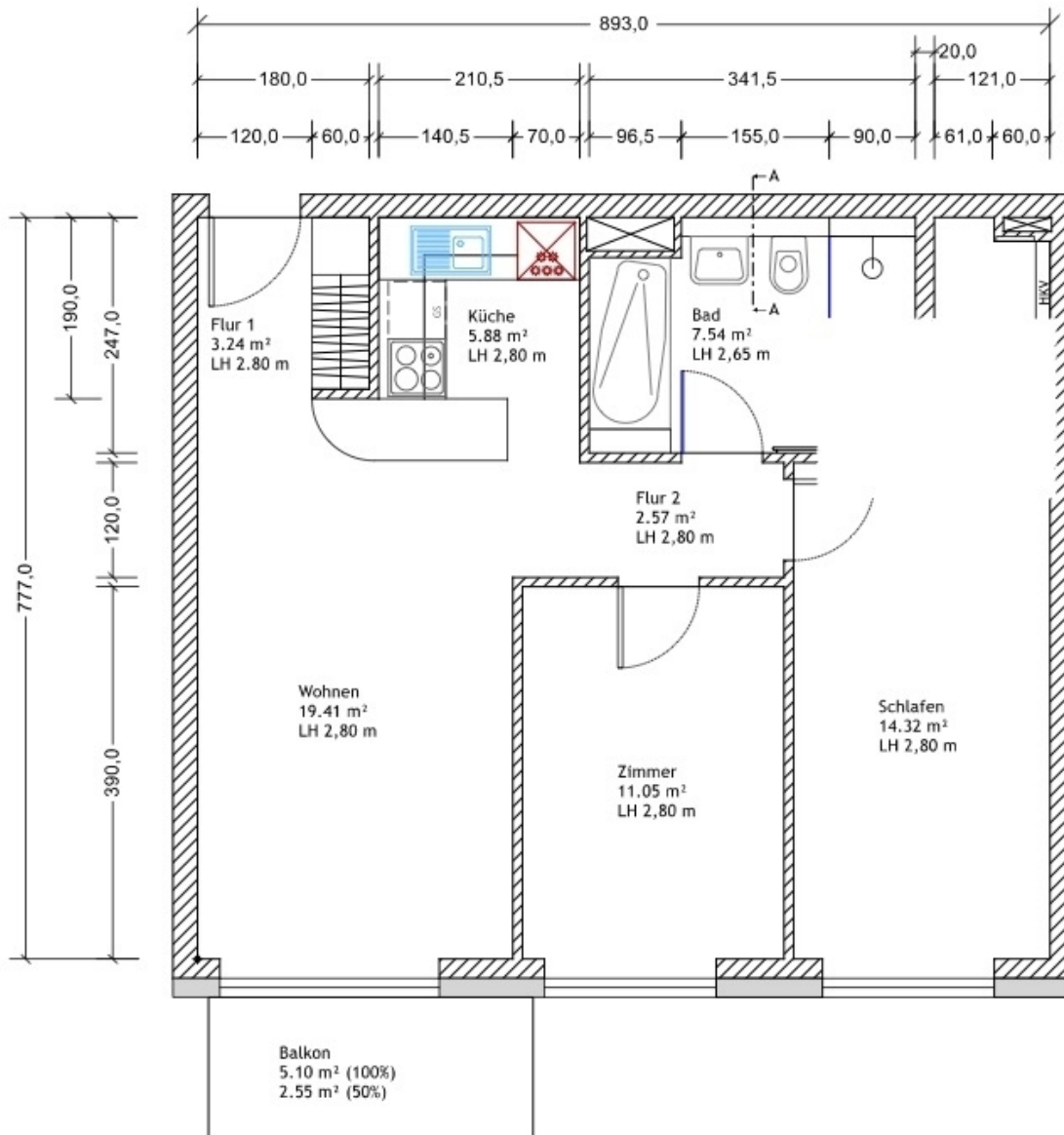
vom Flur in Richtung Küche



Ausgang auf den Balkon

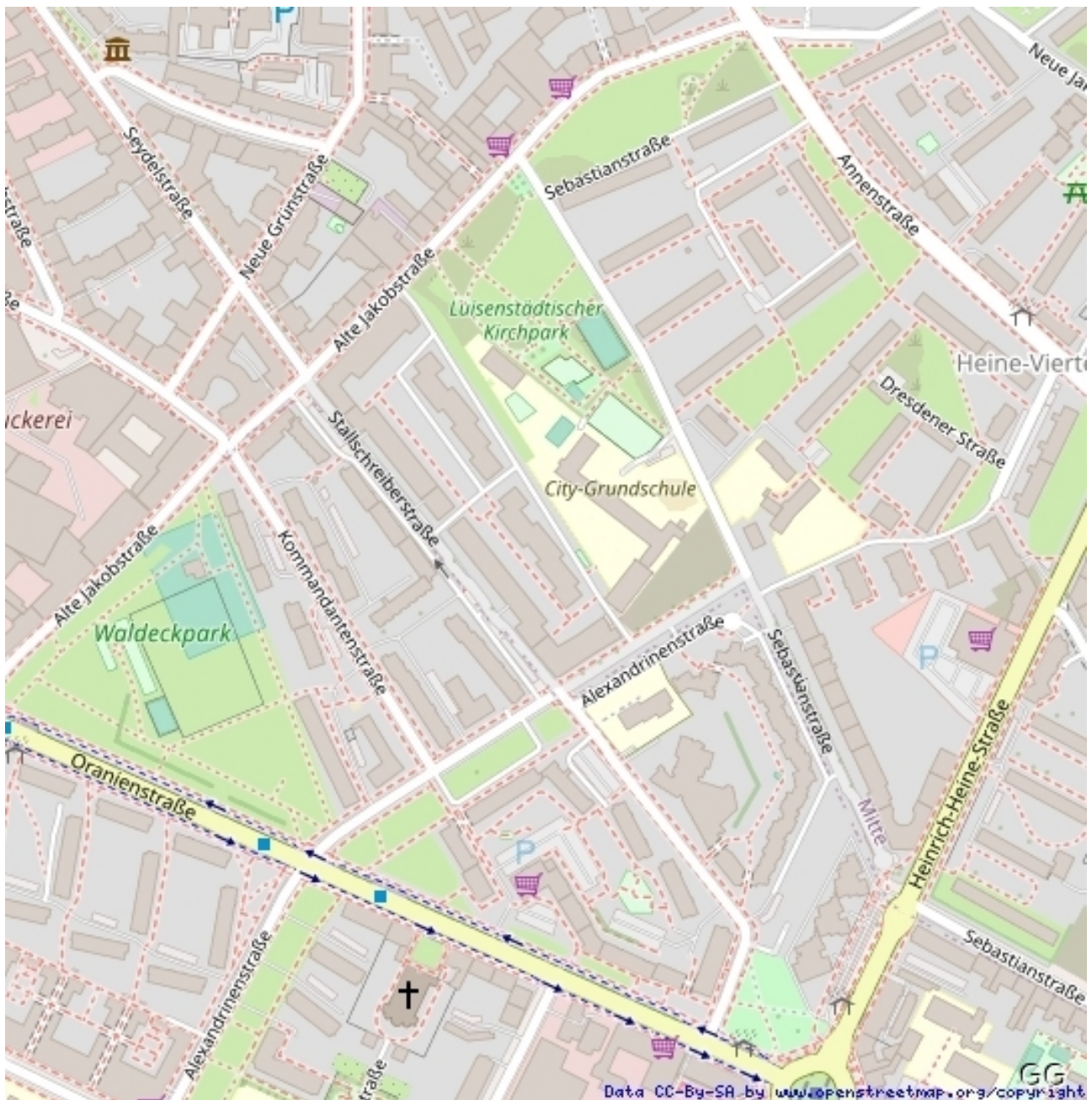


extra für die Whg  
konzipiert28-A561-C60ACC362678\_1\_201\_a



GG

Grundriss



Umgebung