



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Modernes Wohnen im historischen Florakiez!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_360	<b>Datum:</b>	12.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Ort:</b>	13187 Berlin / Pankow	<b>Wohnfläche:</b>	57,62 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	489.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	269,60 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl.19 % MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-03
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2022
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befeuerung:</b>	Solar, Luftwärmepumpe
<b>Primärer Energieträger:</b>	SOLAR	<b>Endenergiebedarf:</b>	57.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Katharina Berger	<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78
<b>Ort:</b>	10117 Berlin	<b>Telefon:</b>	0176-60379318
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131	<b>E-Mail:</b>	katharina.berger@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Eine zeitgemäße 2-Zimmerwohnung im Herzen des begehrten Florakiezes! Diese Wohnung bietet ein ansprechendes Wohnambiente, das durch modernen Komfort und eine Top-Lage definiert wird und alle Annehmlichkeiten für ein erstklassiges Wohnen vereint. Mit großzügigen 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sie sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnkomplexes mit einzigartigem Design. Die architektonische Gestaltung und hochwertige Bauweise des Gebäudes aus dem Jahr 2021 garantieren eine moderne Ästhetik.

Schon beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster zur Linken und eine Deckenhöhe von 2,76 Metern verleihen den Räumlichkeiten ein großzügiges Gefühl und unterstreichen das exklusive Wohnkonzept. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie den nach Westen ausgerichteten Balkon, der einen herrlichen Ausblick und viel Platz für entspannte Momente im Freien bietet.

Entlang der rechten Seite des Raumes erstreckt sich über die gesamte Fläche eine moderne graue Einbauküche. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten von AEG und Bauknecht, erfüllt sie sämtliche Ansprüche an Funktionalität und Stil. Ein besonderes Highlight bildet der integrierte Weinkühlschrank, der den edlen Tropfen stets perfekt temperiert präsentiert.

Der abgehende Flur, der zu den Schlaf- und Badezimmern führt, ist mit einem maßgefertigten Einbauschränk ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet und zur optimalen Organisation beiträgt.

Das Badezimmer auf der rechten Seite ist mit einem großen Spiegel, einer Ablage und einer luxuriösen Regendusche ausgestattet. Die hellen, großen Fliesen und die Armaturen greifen das moderne Ambiente auf, das eine angenehme Atmosphäre schafft und das moderne Ambiente der Wohnung unterstreicht. Zudem bietet es ausreichend Platz für eine Waschmaschine, die Ihren Alltag erleichtert.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung wird durch echtes Holzparkett vervollständigt, welches den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung für ein behagliches Wohngefühl.

Der moderne Fahrstuhl ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Keller, und es besteht die Möglichkeit, Fahrräder in einem Fahrradabstellraum unterzubringen. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Gemeinschaftsbereich im Innenhof mit einem liebevoll gestalteten Spielplatz, der mit Sandkasten und Schaukel zum Toben und Spielen einlädt.??

Diese Wohnung im Florakiez bietet eine einzigartige Kombination aus modernem Wohnkomfort und erstklassiger Lage. Eingebettet inmitten historischer Gebäude, präsentiert sich dieses Bauwerk als einzigartiger Ort. Es ist bekannt für seine gelungene Verschmelzung aus urbanem Flair, natürlicher Schönheit und hoher Lebensqualität. Hier wohnt man nicht einfach nur, sondern erlebt das Leben in vollen Zügen und fühlt sich jeden Tag aufs Neue willkommen.

## Lage:

---

Pankow ist bekannt für seine erstklassige Infrastruktur und seine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, die sowohl junge Familien als auch kulturell interessierte Einwohner gleichermaßen ansprechen. Eine breite Palette von gehobenen

Restaurants, gemütlichen Cafés, exklusiven Boutiquen und erstklassigen Supermärkten befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht ein komfortables Leben auf höchstem Niveau.

Die dynamische Kulturszene von Pankow bietet ein reichhaltiges Angebot an Veranstaltungen, darunter Theateraufführungen, Kunstausstellungen und musikalische Darbietungen, die den Bewohnern ein abwechslungsreiches kulturelles Erlebnis bieten.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet Pankow eine Fülle von Grünflächen und Parks, darunter der malerische Schlosspark Schönhausen und der weitläufige Botanische Volkspark Pankow. Diese idyllischen Rückzugsorte laden zu erholsamen Spaziergängen, entspannten Picknicks und sportlichen Aktivitäten ein und bieten eine willkommene Auszeit vom hektischen Stadtleben.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Pankow ein idealer Wohnort für Pendler und Berufstätige. Eine Vielzahl von U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie die Nähe zu Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen gewährleisten eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz.

## Ausstattung:

---

- Bodentiefe Fensterfronten mit 3-fach Verglasung
- Balkon
- Einbauküche
- Weinkühlschrank
- Einbauschränk im Flur
- Regendusche im Badezimmer
- Echtholzpaket
- barrierefreier Zugang

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

# Bilder

Eingangsbereich



Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer



Grundriss

