



New Héritage Living

Historisch gebaut. Modern gedacht.
Sicher investiert.

Die nachfolgend beschriebene Wohnung aus unserer Produktlinie *New Héritage Living* vereint traditionelle Baukunst mit modernster Technik und Komfort.



KL Die Wohnung



Ausblick vom Balkon

Diese stilvolle Zwei-Zimmer-Wohnung verbindet den besonderen Charakter eines sanierten Gründerzeithauses mit einem modernen, offenen Grundriss und hochwertiger Ausstattung.

Vom gut geschnittenen Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Küchenbereich. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen und schafft ein modernes, großzügiges Wohngefühl.

Vom Wohnbereich führt der Zugang auf den südlich ausgerichteten Balkon, der den Wohnraum um einen attraktiven Außenbereich ergänzt.

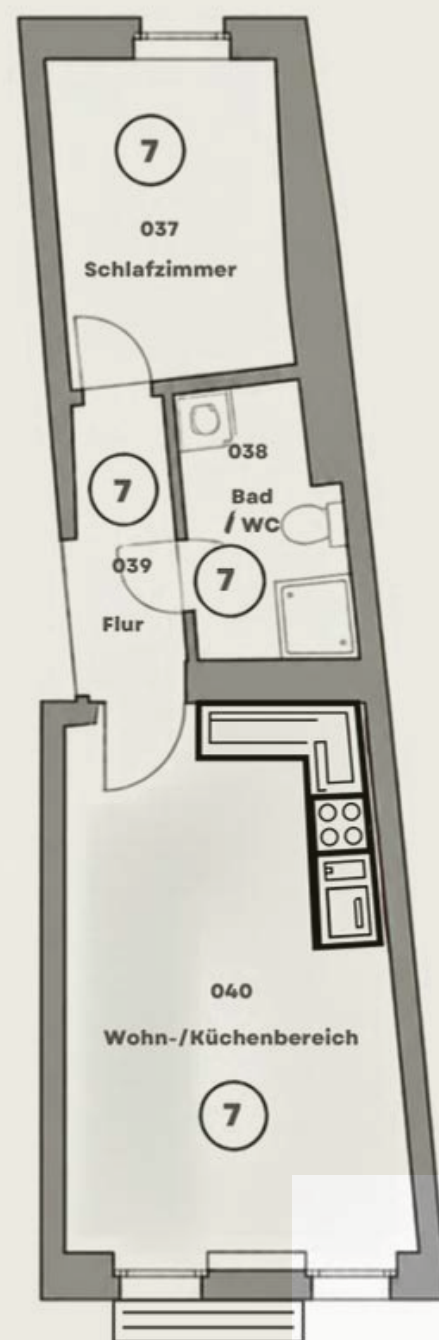
Das ruhig nach hinten gelegene Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ein modernes, hochwertig ausgestattetes Badezimmer komplettiert das Raumangebot.



Die Daten im Überblick

ImmoNr	26210
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 41 m ²
Anzahl Zimmer	2
PLZ	12043
Ort	Berlin
Etage	3
Kaufpreis	229.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	1910
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	66 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Energieeffizienzklasse	B





Der Grundriss

Der durchdachte Grundriss schafft eine harmonische Verbindung aus großzügigem Wohnen und klar gegliederten Rückzugsbereichen.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung, während das ruhig gelegene Schlafzimmer Privatsphäre bietet.

Der südlich ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnbereich und schafft zusätzlichen Raum zum Entspannen.



Helle, harmonisch gestaltete Räume und ein großzügiger Wohnbereich prägen das Ambiente dieser Wohnung.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen behaglichen Rückzugsort, während der sonnige Balkon den Wohnraum nach außen erweitert.

Die aufbereiteten Innenaufnahmen dieser Immobilie wurden digital visualisiert. Da die Wohnung derzeit vermietet ist, wurde zum Schutz der Persönlichkeitsrechte der Mieter darauf verzichtet, die private Einrichtung und die persönlichen Gegenstände der Bewohner abzubilden.

Die Zimmer



Die Visualisierungen dienen daher ausschließlich dazu, Ihnen einen Eindruck von den Räumlichkeiten, der Raumaufteilung und den möglichen Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln. Sie stellen keine verbindliche Darstellung der aktuellen Möblierung 5 dar.



Die moderne Einbauküche überzeugt mit klaren Fronten, großzügigen Arbeitsflächen und einer durchdachten Ausstattung. Die offene Gestaltung verbindet Kochen und Wohnen auf angenehme Weise.

Das hell gestaltete Badezimmer bietet eine komfortable Badewanne mit Duschbereich und eine zeitgemäße Ausstattung. Die großformatigen Fliesen und die klaren Linien verleihen dem Raum eine moderne, ruhige Atmosphäre.



Küche und Bad

Auch diese Aufnahmen wurden zum Schutz der Persönlichkeitsrechte der Mieter digital visualisiert.



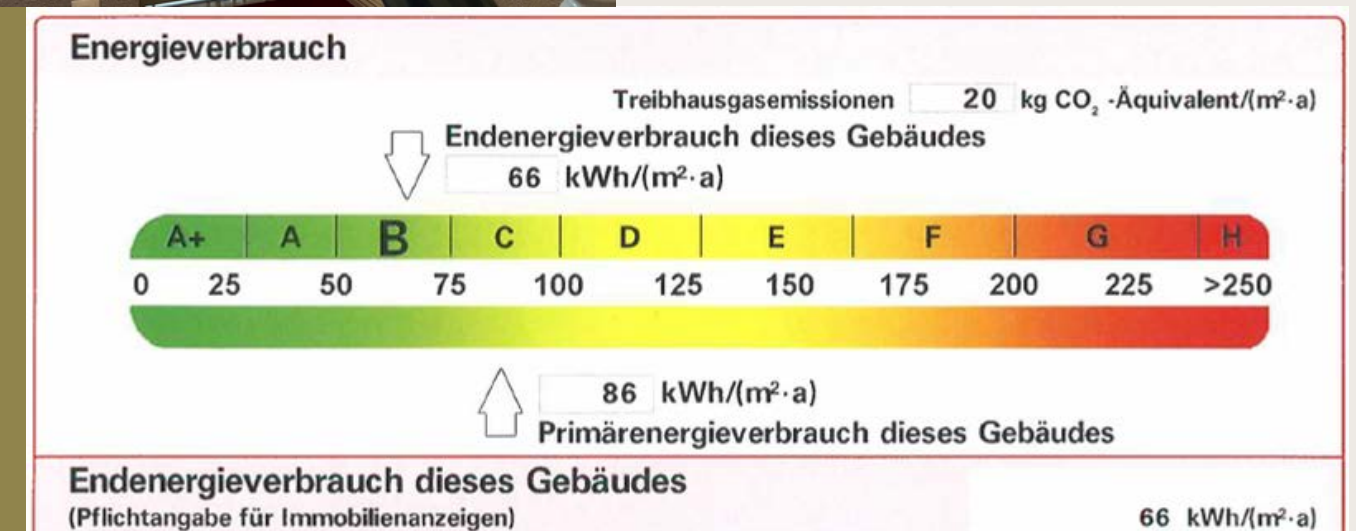
Das Haus



Das Gebäude selbst wurde im Jahr 2015 umfassend kernsaniert. Dabei wurden unter anderem die Elektrik und die Sanitärinstallationen erneuert, moderne Bäder geschaffen und die Wohnungsgrundrisse zeitgemäß gestaltet.

Ein nachträglich errichteter Aufzug erschließt das Gebäude bequem über den rückwärtigen Hofbereich.

Gleichzeitig wurde der besondere Charakter des Gründerzeithauses bewahrt. Das gepflegte Treppenhaus und die historische Anmutung des Gebäudes schaffen eine reizvolle Verbindung zwischen klassischer Berliner Architektur und modernem Wohnkomfort.



Energiebedarf B

KL Die Lage



Die Wohnung befindet sich am Karl-Marx-Platz im beliebten Neuköllner Umfeld von Rixdorf – mitten in einem der charaktervollsten Kieze des Bezirks.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der historische Richardplatz mit dem alten Rixdorfer Dorfkern. Alt-Rixdorf vermittelt mit seinen verwinkelten Straßen, historischen Gebäuden und kleinen Höfen noch heute einen beinahe dörflichen Charakter mitten in der Großstadt.

Über die verkehrsberuhigte Verbindung am Karl-Marx-Platz ist der Richardplatz bequem und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Gerade diese unmittelbare Nähe macht die Lage besonders reizvoll: Auf der einen Seite das urbane, lebendige Neukölln mit seiner vielfältigen Infrastruktur, auf der anderen Seite das historische Rixdorf mit seinen ruhigen Straßen und dem besonderen Alt-Berliner Flair.

Kleine Lokale, Cafés und Gartenwirtschaften laden dazu ein, den Kiez zu Fuß zu entdecken. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die U-Bahnlinie U7 sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar; auch die S-Bahn-Stationen im Umfeld bieten eine direkte Verbindung in andere Berliner Stadtteile.

Die Umgebung





New Héritage Living



Bei unserer Produktlinie *New Héritage Living* handelt es sich um kernsanierte Immobilien.

Was spricht für unsere *New Héritage Living*-Produktlinie?

- zeitgemäßer Baustandard
- keine Bauzeit / keine Unsicherheiten
- Instandhaltungsrücklagen sind bereits vorhanden
- günstiger als Neubau
- schnelle Verfügbarkeit
- geprüfte Wohnqualität
- einzigartige Gebäude



Weil Ihre Immobilie es wert ist



+49 1525 949 14 61



info@123immowert.de



www.kraft-immowert.de

